الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبين:

رواطي زوبيدة

نمامسي رشيد

تحت إشراف الأستاذ:

بوضياف مصطفى

لجنة المناقشة:

غياطو الطاهر.....رئيسا

بوضياف مصطفى.....مشرفا

تواتي سهيلة .....مناقشا

السنة الجامعية:2018-2019

شكر و تقدير

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا محمد عليه وعلى آله أفضل الصلاة وأتم التسليم.

قال أحد الشعراء :

لا تحسبن المجد تمرا أنت آكله لن تبلغ المجد حتى تلعق الصبرا .

نشكر الله أولا و آخرا على أن وفقنا و أعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع كما نوجه كل الشكر و الامتنان لأستاذنا المشرف الدكتور بوضياف مصطفى على قبوله الإشراف بالرغم من كثرة أشغاله وضيق وقته فجزاه الله عنا خير جزاء، كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة وعلى رأسهم الأستاذ المحترم العياشي جمال و الأستاذة الفاضلة جيدل كريمة الذين شرفونا بمناقشة هذه المذكرة، نصحا وتوجيها، وكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد لإتمام هذا العمل.

مقدمة

مقدمة :

يعتبر قطاع الفلاحة أحد دعائم النمو الاقتصادي في مختلف الدول، بحيث أنه يقترن نجاح اقتصادها بدرجة أولى على النجاح في قطاع الفلاحة، وفي هذا الإطار فان الأراضي الفلاحية هي المفتاح للوصول إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي والتخلص من التبعية للخارج، سيما وأن الجزائر تتوفر على مساحات شاسعة من الأراضي الصالحة للزراعة.

وانطلاقا من هذه الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأرض الفلاحية كان لزاما على المشرع أن يتدخل لحمايتها من مختلف أشكال الاعتداءات الواقعة عليها وكان شكل هذه الحماية بفرضه علي المستثمر أن يستغلها لأن في ذلك محافظة على وجهتها الفلاحية وعلى خصوبتها، ولعل مبرر هذا الالتزام هو الوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحي .

يعتبر اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية، و حمايتها جليا منذ الاستقلال وذلك لأهمية هذا القطاع في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، خاصة برحيل المعمرين المالكين للأراضي الشاسعة، والذي نتج عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور العديد من المزارع و الأراضي الفلاحية هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى ضم هذه الأراضي للدولة و ذلك بإصدار عدة تشريعات قانونية لحماية الأملاك الشاغرة و تحديد كيفيات تسييرها، وباعتبار العقار الفلاحي ذو أهمية اقتصادية كبيرةإلاّ أنّ مشكلة استغلاله لا تزال عالقة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث مرت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بعدّ ة مراحل ممّا أدّى إلى إصدار ترسانة من القوانين من أجل تنظيم كيفية استغلالها و أول نص أصدره المشرع الجزائري يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية هو المرسوم التنفيذي رقم 63-95، المؤرخ في 22 مارس 1963 يتضمّن تسيير و تنظيم المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية وكذا الأراضي الزراعية الشاغرة [1] ، إلا أنّ انعدام انتخابات حرة لتعيين هيئة التوجيه والإدارة أصبح التسيير يجرى بصفة شبه مباشرة من قبل الإدارة المركزية، ذلك ما جعل من المنتخبين مجرد إجراء ممّا أدّ ى إلى اختلاط عوامل الإنتاج واختلال التموين والتسويق وهيمنة البيروقراطية العميقة التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير يتسم بعدم الفعالية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية نتيجة لذلك صدر الأمر رقم 68-653 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة [2].

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تسيير وتنظيم المؤسسات الصناعية و والمنجمية والصناعات التقليدية وكذا الأراضي الزراعية الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 17، سنة 1963.

[2]- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 15 ، لسنة 1968.

الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار أعمالهم، إذ منحت هذه الأراضي دون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية لمجموعة العمال للانتفاع بها لمدّة محدّدة والاستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم، لكن لا يجوز التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها، علما أنّ هذا التسيير كان مطبقا على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية بينما بقيّت الأراضي الأخرى التابعة للأملاك الوطنية مثل أراضي البلديات خاضعة للاستغلال التقليدي، كما أنّ هناك أراضي شاسعة تابعة للأفراد دون استغلال ولذلك صدر الأمر رقم 71-73 بتاريخ 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية [1] ، الذي منح الانتفاع بصّفة مؤبدة دون مقابل بمقتضى عقد إداري بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات، وهذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث لكنّه غير قابل للتنازل أو الحجز عليه.

فنظرا للنتائج السلبية المحققة من القوانين السابقة، أصدر المشرع الجزائري أهم قانون ينظم استغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ألا وهو القانون رقم87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم [2] ، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الذي عمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي للأملاك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، و استمر العمل بهذا القانون لعشرين سنة إلا أنه نظرا لعدم تحقيقه للأهداف و النتائج المرجوة منه خاصة من ناحية توفير الإنتاج وتحقيق الاكتفاء الذاتي في الفلاحة و المحافظة على الأراضي الزراعية، حيث استغل الفلاحون عدم رقابة الدولة لتلك الأراضي فعمدوا إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، بسبب عدم ضبط العلاقة بينهم في المستثمرات الفلاحية بخصوص تقاسم الأشغال والأعباء و الأرباح الذي كان واضحا بسبب النزاعات الحاصلة بينهم مما أدى بهم إلى إعادة تقسيم الأراضي الفلاحية قسمة داخلية داخل المستثمرة الفلاحية.

[1]- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد97، لسنة1971.

[2]- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 80 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد50، سنة 1987.

مقدمة :

ونظرا لعدم نجاعة القانون رقم 87-19 والوضعية المزرية للمستثمرات الفلاحية، أدى ذلك بالمشرع الجزائري إلى إعادة هيكلة و تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية و العمل على تفادي السلبيات السابقة، فأحدث نظام الامتياز الفلاحي الذي مهد له قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 [1] ، بعدها أصدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [2] ، الذي حدد الإطار التشريعي لاستغلال الأراضي الفلاحية والذي يعتبر نظام بديل وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ثم أصدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-10-2010 الذي نص على كيفيات تطبيق حق الامتياز [3] .

وبخصوص أسباب اختيارنا لموضوع الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية وفضلا عن التساؤلات الكثيرة التي يثيرها، فإنه ورغم أهمية العقار الفلاحي وحساسيته -كونه قطاعا استراتيجيا يرتبط بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان ورغم أنه عرف حالة عدم استقرار لمدة طويلة، مما يفتح مجالا واسعا للبحث عن الطرق الأنسب لاستغلاله وتحقيق الأهداف المرجوة منه فالأمر الذي دفعنا لاختيار الموضوع هو رغبة منا لاكتشاف واقع الأراضي الفلاحية في ظل القانون الجديد.

فاعتمدنا على بعض الكتب المتخصصة و النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية، لذلك ارتأينا لمعالجة موضوع البحث إتباع المنهج التحليلي و المنهج الوصفي من أجل الوصول إلى أغراض محددة ومعرفة دقيقة ومفصلة عن الموضوع غرضها فهم أفضل النصوص المتعلقة به، وقد طرحنا الإشكالية المتمثلة في : **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحديد الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ؟** ولتحقيق الأهداف المرجوة من هذا البحث وإعطاء القدر الكافي من الاهتمام والتركيز اقتضى منا الأمر إلى تقسيمه إلى فصلين :

---

[1]- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، سنة 2008.

[2]- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد46، سنة 2010 .

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في23 سبتمبر2010، المتعلق لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، الجريدة للرسمية، العدد 79، سنة 2010

مقدمة :

حاولنا من خلال الفصل الأول تحديد مفهوم عقد الامتياز بتقسيمه إلى مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى تعريف عقد الامتياز وفي المبحث الثاني أشرنا إلى شروط و إجراءات منح عقد الامتياز.

أما الفصل الثاني المتمثل في الآثار المترتبة عن عقد الامتياز فقسمناه إلى مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز وفي المبحث الثاني أشرنا إلى حقوق والتزامات الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

الفصل الأول

الفصل الأول: مفهوم عقد الامتياز

عدل المشرع الجزائري عن حق الانتفاع الدائم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي وردت في نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 وأخذ بحق الامتياز كنمط جديد لاستغلال هذه الأراضي، ذلك في نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 ليصدر بعد ذلك القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي بموجب حق الامتياز الذي أكدته المادة 03 من القانون، فهذا القانون يجسد رغبة المشرع الجزائري في توحيد نمط تسيير الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عن طريق تعميم تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية.

في هذا السياق سنحاول تبيان تعريف عقد الامتياز في المبحث الأول، أمّا المبحث الثاني فخصصناه لشروط وإجراءات منح عقد الامتياز.

المبحث الأول : تعريف عقد الامتياز

إن أول قانون كرس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هو قانون التوجيه الفلاحي 08-16 المؤرخ في03-08-2008 ليتم تجسيده بشكل نهائي بصدور القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ليطبق عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية ذات القدرات العالية والحسنة، موزعة على مختلف بلديات التراب الوطني، وفيما يلي سنتناول التعريف الفقهي لعقد الامتياز في المطلب الأول، ثم نحاول تحديد خصائص ونطاق تطبيق عقد الامتياز

المطلب الأول :التعريف الفقهي لعقد الامتياز

لقد تناول العديد من الفقهاء موضوع الامتياز محددين تعريفه وهذا ما سيتم تناوله التطرق لبعض هذه التعاريف

-الامتياز عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته. إدارة مرفق عام

اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه للمنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي يتضمنها عقد الامتياز.الامتياز [1].

من خلال هذا التعريف يتضح أن الامتياز هو طريق غير مباشر لتسيير الأملاك الوطنية العمومية (مرفق عام)، كما هو عقد من عقود القانون العام ذات الطابع الإداري والاقتصادي حيث يلتزم شخص طبيعي أو معنوي بتسيير مرفق عام اقتصادي مقابل رسوم يتقاضاها من منتفعين مع خضوعه لقواعد سير المرافق العمومية، بالإضافة إلى ذلك لما هذا التعريف يشمل خاصية هامة هي أن استغلال هذا المرفق يكون لمدة زمنية محددة.

- الامتياز اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته، وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق، من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة، وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق[2]

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

المطلب الثاني :التعريف بعقد الامتياز وفقا للقواعد العامة

التعريف القانوني للامتياز وفقا للقانون رقم **10 /03** في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة.

[1]- أنظر الدكتور سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة،الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي،القاهرة، مصر 2005،ص 106

[2]- انظر الدكتور عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثالثة، جسور للنشر والتوزيع،المحمدية، الجزائر،2011،ص97

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز في القانون الإداري

يعرف الامتياز على انه يمكن للإدارة العامة مركزية كانت أو لا مركزية أن تلجأ إلى إسناد و منح عملية تسيير و إدارة مرافقها العامة إلى شخص آخر عادة ما يكون من أشخاص القانون ،الخاص يسمى هذا الشخص بالملتزم حيث يتولى ذلك على نفقته و بأمواله و عماله نظير ما يتقاضاه و يأخذه من رسم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات لهم في إحدى المجالات.

من خلال هذا التعريف يمكننا استخلاص العلاقة بين عقد الامتياز في القانون رقم **10-03** و القانون الإداري، حيث نجد في القانون رقم **10-03** يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثلا للدولة وعقد الامتياز في القانون الإداري تمنحه الإدارة سواء كانت مركزية أو لا مركزية المتمثلة في الدولة، الولاية، أو البلدية .

والشخص الذي يبرم معه العقد هو المستثمر صاحب الامتياز في رقم **10-03** والملتزم في القانون الإداري. ونجد أن مدة كلا العقدين محددة إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في أن المدة في القانون **10-03** محددة باتفاق الطرفين.

الفرع الثاني : تعريف عقد الامتياز الفلاحي.

إن أول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر كان في إطار القانون رقم **83-18**، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم **97-483** المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ثم ثانيا بموجب القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبعد ذلك بموجب القانون رقم **10-03** المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وبالرجوع إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **97-483**، نجده قد عرف الامتياز في نص المادة **الثانية** [1] على الشكل التالي : " الامتياز في القانون المشار إليه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوافرة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية "

[1]- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 سبتمبر1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997

أما المادة **الثالثة** [1] من القانون رقم **08-16** فقد عرفت الامتياز كما يلي : " يقصد في مفهوم هذا القانون الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية "

أما الامتياز الوارد في القانون 10-03 السالف الذكر فقد عرفته المادة **الرابعة** كما يلي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز "، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية. ومن خلال هذا التعريف القانوني يتضح لنا ما يلي:

- أن الامتياز الوارد في إطار القانون 10-03 ينصب على عقار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أن المشرع الجزائري حدد تسمية المستفيد من الامتيازات بحيث أعطاه تسمية " المستثمر صاحب الامتياز" وهذا ما يدل على مواكبة المشرع للتطورات الاقتصادية ومحاولته منه النهوض بالتنمية الاقتصادية الشاملة وهذا ما يفتح المجال أمامه من أجل عصرنة وسائل الإنتاج ويشجعه على الاستثمار في القطاع الفلاحي .
- أن مدة استغلال الراضي الفلاحية في ظل القانون 10-03 هي محددة بمدة 40 سنة قابلة للتجديد وهذا عكس ما كان في القانون رقم 87-19 الذي كان يقوم على حق الانتفاع الدائم .

وأيضا ما يمكن ملاحظته أن التعريف الوارد في القانون رقم 10-03 جاء أكثر تفصيلا من التعريف المذكور في المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، حيث أنه نص على أهم عناصر الامتياز وهي : أطراف العقد،موضوع العقد أو محله، المدة، المقابل المالي.

[1]- المادة الثالثة، من القانون رقم 08-16، المؤرخ في 3 1اوت 2008،المتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 46 ، الصادر بتاريخ10 أوت 2008

المطلب الثالث :خصائص ونطاق تطبيق عقد الامتياز.

في هذا المطلب حددنا خصائص عقد الامتياز بصفة عامة وكذلك مجالات أو نطاق تطبيقه أدرجنا كل منهما في فرع

الفرع الأول:خصائص عقد الامتياز.

سنتطرق في هذا الفرع إلى خصائص عقد الامتياز والتي : هي الامتياز حق عيني،الامتياز محدد المدة، الامتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وأن عقد الامتياز عقد بمقابل.

أولا: عقد الامتياز يرتب التزاما وينشئ حقا عينيا

نصت المادة 12 من القانون رقم 10-03 على ما يلي : " 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 [1].

ومن خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني عل أنه هو الحق الذي يرد على شيء مادي ويخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون الحاجة إلى تدخل شخص آخر ليمكنه من استعمال حقه، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق وتطلق على هذه الحقوق تسمية العينية لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي .

وتنقسم الحقوق العينية إلى نوعان: حقوق عينية أصلية وهي حق الملكية، حق الاستعمال والسكن، حق الارتفاق، وحقوق عينية تبعية وهي حق الرهن الرسمي، حق الرهن الحيازي، حق الامتياز،حق التخصيص.

وعند تفحص الامتياز الوارد في القانون 10-03 نجده نص على أن حق الامتياز حق عيني عقاري، هذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية لأغراض فلاحية للقيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق، تقدم الحق كحصة في الشركة [2] .

[1]- القانون رقم 10-03، المرجع نفسه.

[2]- خالد جروني، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص.18.

ثانيا :عقد الامتياز عقد إداري

على الرغم من عدم النص صراحة في أحكام هذا القانون على طبيعة العقد إلا أنه يقصد بكلمة عقد هو العقد الإداري، حيث من خلال المادة 04 والعناصر المذكورة فيها نجدها تصب في مقومات العقد الإداري، والتي مفادها أن:

- عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة).

- بقصد إدارة مرفق عام أو تسييره أو استغلاله.

- و أن تظهر نيته في هذا العقد الأخذ بأسلوب القانون العام.

- تضمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص.

وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال أراضي فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار.

ثالثا : عقد الامتياز عقد محدد المدة .

حسب المادة الثالثة [1]من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 فإن:**" الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدّ ة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"**

كما تناول المشرع الجزائري في القانون 10-03 المدة المحددة للامتياز وذلك يستخلص من تعريفه له في المادة الرابعة منه بحيث تنصّ على مايلي: "... مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.[2]

يتضح لنا من خلال نص المادة 04 من القانون لرقم 10-03 أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر مؤقت، الحد الأقصى لمدة الامتياز هي 40 سنة، ذلك للتخلي عن فكرة تأبيد حق الانتفاع التي عرفتها القوانين السابقة.

إنّ مدّة حق الانتفاع حسب ما نصّت عليه المادة 852 من ق.م [1] : " تنتهي بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين الأجل عدّ مقررا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أيّ حال بموت المنتفع حتى قبل

[1]- المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 المرجع السابق.

[2]- المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 المرجع السابق.

انقضاء الأجل المعين..."، إذن حق الانتفاع مرتبط بالشخص المنتفع فهو حق لا يورث وكلّ اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلا.

كما نجد أنّ القانون 87-19 قد منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وذلك بالرجوع إلى المادة 6 منه:"تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة".

فحق الانتفاع حسب القانون87-19 المشار إليه أعلاه قد جعل منه حق دائم غير مرتبط بأجل معين ومعلوم، إذ أنّه لا ينتهي بانتهاء مدّ ة معينة لأنه مقرر لمدّ ة غير محدّدة وبالرجوع إلى القوانين السابقة التي نظمت استغلال الأراضي الفلاحية التّابعة للدولة نجد أنّ القانون 68-653 المتضمن نظام التسيير الذاتي، قد منح استغلال هذه الأراضي إلى مجموع العمال ذلك لمدّ ة غير محدّدة هذا ما ينطبق على قانون الثورة الزراعية ، إذ منح حق الانتفاع الدائم المؤبد دون مقابل على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية [2].

بالتالي يّتضح لنا أنّ المشرع الجزائري جعل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من خلال القانون 10-03 مؤقت، ذلك بالتّخلي عن فكرة تأبيد حق الانتفاع التي عرفته القوانين السابقة .

إذن حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة [3] يمكن تجديد مدة الامتياز، بالعودة إلى المادة **الثانية** من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، [4] نجد أنها نصت على تجديد الامتياز الذي يكون بطلب من المستثمر صاحب الامتياز عند انتهاء مدّته وذلك بشرط تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهائه، حيث أنّ هذا التجديد لا يكون ضمنيا كما يكون بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز.

رابعا : عقد الامتياز عقد بمقابل

---

[1]- المادة 852 من القانون المدني الجزائري.

[2]- بقار سلمى، النّظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي:(حالة المستثمرة الفلاحية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصّص قانون الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003 ، ص. 9

[3]- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 ، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر2010.

[4]- المادة 2 من الملحق الثالث من نفس المرسوم التنفيذي 10-326.

الامتياز هو عقد بعوض أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما. ويمنح الامتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج والدخل ولا يستطيع المستفيد التهرب من دفع الإتاوة عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة حدوث كوارث طبيعية [1].

و قد اشتَرط قانون رقم 10- 03 على أن يتم منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية [2] .

حيث تدفع هذه الإتاوة في شكل أقساط وفي أجالها المحددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تقديمها من طرف المستثمر صاحب الامتياز[3] وهذا ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، و نفس الأمر نجده بالنسبة للقانون رقم 87 – 19 الذي كان يتيح منح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة سنوية و ذلك من خلال نص المادة 06 التي تنص على ما يلي : " يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستفيدين يحدد وعائها و كيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية [4].

خامسا: التنازل الناتج عن حق الامتياز

[1]- الدكتور بن يوسف بن رقية شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001 ، ص 144 .

[2]- المادة الرابعة من القانون رقم 10-03، المرجع السابق .

[3]- المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 – 326 ، المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 ، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2010 .

[4] - المادة 06 من القانون رقم 87-19، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987.

من خلال ما جاء به القانون 10-03 فإن حق الامتياز قابلا للنقل عن طريق التنازل والتوريث كما أنه قابل للحجز عليه [1] (الحجز يكون على الأملاك السطحية دون الأرض)، كما يمكن رهن هذا الحق كما سبق ذكره في الفقرة السابقة [2].

الفرع الثاني : نطاق تطبيق عقد الامتياز

تنصّ المادة 2 من القانون 10-03 على مايلي: " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر عام 1987 والمذكور أعلاه

حسب نص المادة المذكورة أعلاه، يتبين لنا أن القانون 10-03 قد أعطاه النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي [3]، إذ يطبق الامتياز على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المتضمن ضبط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم كما أنه بالرجوع إلى القانون السالف الذكر نجد أنّ المادة الأولى منه تحيلنا إلى المادة 19 من القانون 84-16المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، في حين أنّ هذا النص قد تمّ تعديله بالمادة 139 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الخاص بالأملاك الوطنية، بالرجوع إلى هذه المادة نجدها تطبق على الأمرين المشتملين على قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية

أولا :الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة.

إنّ الأراضي التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي أصبحت تخضع للقانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ذلك حسب نص المادة 47 من هذا القانون أيّ إلى قانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، في حين أنّ القانون 87-19، السالف الذكر لم يلغي المرسوم 69-120 المؤرخ في 18 أوت 1969 المعدل والمتمم بالأمر 71-251 المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ذلك من خلال المادة 10الفقرة 04

[1]- أنظر المادة 13 من القانون رقم 10-03 المرجع السابق .

[2]- أنظر المادة 12من القانون رقم 10-03 المرجع نفسه.

[3]- أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011 ، ص 48-49

إذ لم يلغى إلا ضمنيا، لهذا لابدّ من تحديد الأراضي التي كانت خاضعة لقانون التسيير الذاتي ولتعاونيات قدماء المجاهدين.

أ- الأراضي التابعة للمعمرين.

ب- الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين .

ثانيا: أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية:

إنّ القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين، لم يلغي قانون الثورة الزراعية صراحةً بل ألغاه بطريقة ضمنية وطبقا للمادة 19 من الأمر رقم 71-73، [1] ولقد أعلنت هذه المادة عن تأسيس الصندوق الوطني للثورة الزراعية، باعتباره مؤسسة موضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية [2]، ويتكون هذا الصندوق من صنفين أولهما أراضي فلاحية تمّ إلحاقها عن طريق الضم وثانيها أراضي فلاحية تابعة تمّ إدماجها ضمن هذا الصندوق.

أ- الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم :

إن عدم تملك بعض الفلاحين أو امتلاكهم لعدد قليل من الأراضي الفلاحية جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلديات وأراضي العرش التي لا مالك لها.

ب- الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

إنّ قانون الثورة الزراعية لم يتم إلغاؤه صراحة إلا بموجب قانون التوجيه العقاري، الذي جاء بفكرة إرجاع الأراضي المؤمّمة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين، إلا أنّ الأراضي محلّ الرد كانت خاضعة للقانون87-19 من سنة 1987إلى 1990 [3]وعليه فإنّ الأراضي التي تمّ ردها، أيّ لأصحابها لا إشكال فيها، أمّا الأراضي التي لم يتمّ فيها الردّ فإنّها تبقى خاضعة للقانون 87-19 أي تبقى

[1]- أنظر المادة 19 من الأمر 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 79، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971، (ملغى)

[2]- بركاهم سمية لنقار، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة –في مجال الملكية والتسيير – الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى ، سنة 2004، ص 18

[3]- القانون رقم87-19، المرجع السابق.

خاضعة للقانون10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة[1]

المبحث الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز

يشكل قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 30 أوت 2008 القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية، وقد سبقت الإشارة أنه مهد لصدور القانون رقم 10-03 من خلال نصه على تبني الامتياز كنمط حصري وجديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلا أنه لم يلغي القانون القديم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فهذا الأخير ألغي بمقتضى المادة 34 من القانون 10-03 .

نستخلص مما عرض أن منح الامتياز يكون لفائدة المستفيدين من المستثمرات الفلاحية في إطار القانون القديم الملغى، عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما يمكن منحه لأول مرة بعد الانتهاء من عملية التحويل، ووجود أصول فلاحية متوفرة. لذا نتساءل : هل قيد المشرع المستفيدين القدامى بشروط معينة ؟ أم أن عملية التحويل تتم بشكل تلقائي ؟ وما هي الشروط المفروضة على المستفيدين الجدد ؟

المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز

عرف المشرع الجزائري الامتياز من خلال قانون التوجيه الفلاحي 08-16 على النحو الآتي : " الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدودة مقابل دفع إتاوة سنوية" ولأن هذا التعريف جاء عاما، فقد أعيد تعريفه بشكل أكثر دقة من خلال المادة **الرابعة** من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 أوت 2010 بأنه: " ذلك العقد الذي تمنحه بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية " [2] .

[1]- خالد جروني، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المرجع السابق، ص. 18

[2]- المادة الرابعة من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

وانطلاقا من هذا التعريف، نتناول الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب حق الامتياز (الفرع الأول)، والوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

رغم أن التعريف أصلا من عمل الفقه، لكن المشرع يتدخل أحيانا بوضع تعريفات، وإن كان المشرع قد اكتفى من خلال القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، بتحديد شروط المستثمر الفلاحي دون أن يقوم بتعريف هذا الأخير، فإن القانون 08-16 المؤرخ في 05 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي، لم يخلو من هذا التعريف. حيث جاء في المادة 47 [1] منه : "يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا، ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك" ، مضيفا أن تشريعا لاحقا سيصدر في هذا الصدد، يحدد شروط وكيفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي، وهو التنظيم الذي لم يرى النور بعد، بل حتى القانون رقم 10-03 لم يشترط تقديم بطاقة المستثمر الفلاحي ولا بطاقة الاعتراف بصفة الفلاح .

لقد حدد المشرع الجزائري شروط لابد من توافرها في الشخص طالب الامتياز، ولا بد من الإشارة إلى أنّه كأصل عام، يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو بقرار من الوالي، كما لا بد أن يكونوا قد وفّوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون .

و بالتالي الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 87-19 قد توّفرت في الشخص طالب منح الامتياز بهذا المفهوم مسبقا، لأنها نفس الشروط الواردة في القانون رقم 10-03، إلا أن المشرع أجاز حق اكتساب حق الامتياز لبعض الأشخاص عن طريق إعلان التّرشح إذا توافرت فيهم الشروط المذكورة بالمادة 17 من القانون رقم 10-03، وهذا ما سيتم تناوله في فقرتين نتناول في الفقرة الأولى الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب الامتياز و في الفقرة الثانية الشروط المهنية الواجب توافرها في هذا الشخص.

أولا: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب منح الامتياز

لقد نصت المادة الرابعة [2] من القانون رقم 10-03 على أنّه يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية الذين

[1]- المادة 47 من قانون رقم 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي، الرجع السابق.

[2]- المادة 04 من القانون رقم 10-03 ،نفس المرجع

يتمتعون بالجنسية الجزائرية و بالتالي لا يجوز للأجانب والأشخاص المعنوية بمفهوم هذه المادة الاستفادة من هذه الأراضي.

إلا أن القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والمرسوم التنفيذي رقم 11-06 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية قد أدرج الأشخاص المعنوية [1]

كما اشتَرط المشرّع الجزائري في الشخص طالب منح الامتياز أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير[2]، لكن إثبات ذلك ليس بالأمر السهل، حيث أصدرت وزارة الفلاحة التعليمية رقم 156 بتاريخ 10 أفري1993، المتعلقة بالمستفيدين من القانون رقم 87-19 والذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني، وقد ورد فيها أنه لابد من تشكيل فريق يتكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري و وزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين و منظمة أبناء الشهداء، تتكفل هذه الأخيرة بتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية [3].

مما يجعلنا نتساءل عن الوسيلة التي يلجأ إليها المشرّع الجزائري لإثبات أن أصحاب الامتياز ليس لهم أي سلوك غير مشرف ومشين أثناء ثورة التحرير الوطني وفي ظل القانون رقم 10-03 اشتَرط المشرّع أيضا أنه لا يمكن لأي كان أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التّراب الوطني إلا أنه في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة يمكن ذلك، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم [4]

ثانيا:الشروط المهنية الواجب توافرها في الشخص صاحب الامتياز

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، ج ر عدد 02، الصادرة في 12 يناير 2011.

[2]- المادة 19 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق .

[3]- بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 130.

[4]- المادة 16 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

كما سبق القول اشترًط القانون رقم 87-19 في المادة 10 بأنه يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا من ذوي الحقوق [1]

والمشرّع الجزائري يحدد في القانون رقم 10-03 مادة تتعلق بالشروط المهنية بالنسبة للأشخاص الذين كانوا أعضاء في مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية مستفيدين من القانون رقم 87-19 ،لأن الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون رقم 87-19 يفتَرض أنها متوفرة في الشخص طالب منح الامتياز[2] ، إلا أنه اشتَرط بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح الامتياز من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة تعطي الأولوية في هذه الحالة للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرتنها [3]

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

نصت المادة الثانية من القانون رقم 10-03، على انه يطلق هذا القانون على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي كانت سابقا خاضعة للقانون 87-19. مما يعني أن المشرع اشترط أن تكون الأراضي الفلاحية المستغلة عن طريق الامتياز ملك للدولة **(أولا)**، واستبعد أصنافا أخرى من الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيق القانون 10-03 **(ثانيا).**

أولا : الأراضي المعنية بأحكام القانون 10-03

إذا بحثنا في أصل ملكية الدولة للأراضي الفلاحية نجد أنها ذات مصدرين:

أ- الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي تتكون من أربعة أنواع وهي: الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية، الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي يتم تأميمها بمقتضى الأمر71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

[1]- بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص130 .

[2]- بركاهم سمية لنقار، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة- في مجال الملكية و التسيير، المرجع السابق، ص26.

[3]- المادة 10 من القانون رقم 10-03 المرجع نفسه .

الأراضي المتعلقة بالعرش، الأراضي المهملة والتي لا مالك لها ولا وارث.

ب- أما النوع الثاني فهو الأراضي التي تخضع للقانون 87-19 فهي تلك الأراضي التابعة للتسيير الذاتي المقننة بموجب المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22-10-1962

كما سمح المشرع بتوسيع نطاق تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة وهي تلك الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهي الخاضعة لأي نظام قانوني بتاريخ تطبيق الامتياز عليها.

ثانيا: الأراضي المستثناة من تطبيق القانون 10-03 :

وتستثني من مجالات تطبيق هذا القانون، الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها ينطبق هذا الإجراء على الخصوص على ما يأتي:

- المزارع النموذجية.

- مؤسسات التكوين والبحث

- معاهد التنمية

وكذا الأراضي التابعة للأملاك الوقفية فلا يسري عليها القانون 87-19 حتى و إن كانت زراعية أو معدة للزراعة.

وبصدور القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي نص في مادته 19 [1]على : " تحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم " ليصدر فعلا المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية. وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم، تتولى هذه المؤسسات مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد، وحسب المادة الرابعة منه، تستغل هذه الأراضي عن طريق عقد الامتياز المنظم بأحكام هذا المرسوم. كما تخرج من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث تخضع في استغلالها لأحكام

[1]- المادة 09، من القانون رقم 08-16، المرجع السابق

القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له[1].

المطلب الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز

وفقا للقانون 10-03 فإنه يتم الحصول على الامتياز وفق طريقتين، إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية و إمّا عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز.

الفرع الأول : إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

لقد نظم القانون المدني أحكام حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا عقاريا، إلا أنّ حق الانتفاع الوارد على

الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتضمن حصصا قابلة للنقل والتنازل والحجز عليها، هذا ماجاءت به المادة **23** من القانون **87-19.**

لكن كما بيننا أن هذا الحق الذي أتى به القانون السالف الذكر عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه، ممّا أدّى إلى خلق ما يسمى بعقد الامتياز في إطار القانون 10-03، بطبيعة الحال فإنّ ظهور هذا الحق الجديد يستدعي بالضرورة تسوية الحقوق التي كرست في إطار حق الانتفاع الدائم، ممّا يستوجب تبنيها وتفسيرها في إطار هذا الحق الجديد ألا وهو حق الامتياز، بالتالي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وللاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز

حيث نجد أنّ المشرع الجزائري بموجب المادة 9 من القانون 10-03، قد ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه إلى حق امتياز،أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [2]

[1]- الدكتورة سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2017-2018،ص 170

[2]- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24-02-1996 والذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي .

في حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فرديا، أمّا في حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب إمّا بشكل جماعي أو فردي وهذا ما أجازه المشرع، فلمن أراد أن يستغل بطريقة فردية طبقا للمادة 11 من القانون 10-03، عليه أن يقدّ م طلب إلى الديوان الوطني الأراضي الفلاحية قصد دراسة ملف الطلب و إعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله، من خلال هذا نلاحظ أنّ المشرع سمح بإبرام عقد امتياز بطريقة جماعية ذلك ما نجده منعدما في الامتياز في القواعد العامة.

من خلال ما سبق شرحه فإن المشرع حدّد إجراءات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وفقا. لما سيأتي بيانه

أولا- إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة على أنه: "... يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية [1].

من خلال هذه المادة نلاحظ أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع العلم أن الأجل الممنوح لهؤلاء لا يتعدى18 شهرا من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية، عند انتهاء المدة وبعد اعذارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعدّ المستثمرون الفلاحيون والورثة متخلون عن حقوقهم، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد امتياز وفقا للقانون 10-03، هذا ما نصت عليه المادة 30 [2] من القانون السالف الذكر والمادة 9 [3] من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

رغم هذا فإنه لا يعني أنّ كل من استفاد من حق الانتفاع الدائم طبقا لأحكام القانون 87-19 يمكنه إيداع

[1]- انظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع سابق

[2]- المادة 30 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

[3]- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق

طلب تحويل حقه إلى امتياز و إنّما حصر المشرع فئة المعنيين بالتحويل ذلك بموجب المادة الخامسة [1] من القانون 10-03 لابد أن يحتوي ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز على الوثائق التالية:

- استمارة وفق نموذج محدد تملأ بشكل واف

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها

- شهادة فردية للحالة المدنية- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي

- نسخة من مخطط تمديد 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 بالتزام بمفهوم القانون 87-19 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الذي تم إعداده وفق نموذج محدد

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

ثانيا : دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بعد إيداع ملف طلب تحويل الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 [2] ، بدراسته من خلال التأكد من الوثائق المذكور أعلاه والمتعلقة بالملف .

كما لابد أن يتأكد أن المستثمر ليس في حالة نزاعات قضائية، لأن في حالة وجود قضايا لدى الجهات القضائية فإنه لا يمكن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلا بعد بث الجهات القضائية نهائيا [3] .

إذا توّفرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز و بالخصوص القيام بشكليات

[1]- المادة 05 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

[2]- المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996،المتضمن إنشاء الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 1996.

[3]- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

توقيع دفتر الشروط المرفق في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يرسل الديوان للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

أما إذا ارتبطت دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بمعلومات تكميلية أو استحق التحقيق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها [1].

و تشكل اللجنة الولائية من:

- مدير أملاك الدولة.

- مدير المحافظة العقارية .

- مدير المصالح الفلاحية.

- مدير مسح الأراضي.

- مدير التعمير و البناء.

- مدير التنظيم والشؤون العامة.

- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا .

كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها .

ودراسة الملفات من قبل الجنة المذكورة سابقا تكون أمام حالتين :

الحالة الأولى: إذا تم قبول الملف المعني يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط و إرساله مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.

الحالة الثانية: إذا لم يقبل الملف المعني، يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معلّلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفرض منح الامتياز و ما على طالب الامتياز إلا تقديم الطعن لدى الجهات القضائية المعنية .

ثالثا: الجهة المكلفة بإعداد عقد الامتياز

يعتبر إعداد عقد الامتياز من المهام الموكلة لمصالح إدارة أملاك الدولة، و حتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز لابد عليها من إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و في حالة وجود ملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وبالرجوع إلى القانون رقم 10-03 نجده ينص على أن إعداد عقد الامتياز من مهام مصالح إدارة أملاك الدولة، باسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة في هذا القانون هذا من جهة ، ومن جهة أخرى نص على أنه عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوع وبحصص متساوية وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوع وباسم الورثة [1].كما أنه و تبسيطا للإجراءات، فإن إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من حق الامتياز حيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد [2] وطبقا للمرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية يشمل عقد الامتياز البيانات التالية [3] :

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.

- الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الاقتضاء.

- مدة الامتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة)

[1]- القانون رقم 10-03، نفس المرجع السابق.

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

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 97-490المؤرخ في 20-12-1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية

- موقع الأرض وقوامها والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضى من قبل إدارة أملاك الدولة فقط لأن المستثمر سبق وأن أمضى على دفتر الشروط .

رابعا: شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية

يراد بالإشهار العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو تثبيت حق عيني عقاري لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ويتم تنظيمها في سجلات معدّة لإطلاع الكافة، ممّا يجعل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت باسمه [1].

طبقا للمادة 793 من ق.م فإنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

وفقا للمادة 15 من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري [2] فإنّ كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، فالشّهر ضمن البطاقات العقارية يعدّ قيد لوجود الحق العيني سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير.

طبقا لما أشارت إليه المادة 08 من القانون 10-03 فيجب شهر عقد الامتياز الذي ينشئ حق عيني عقاري لفائدة المستثمر صاحب الامتياز بالمحافظة العقارية ليحتج به على الغير [3].

بالإضافة إلى ما نصت إليه المادة 08 من القانون 10-03، فإنّ عملية إعداد وتسجيل وإشهار عقد الامتياز تعفى من جميع المصاريف.

---

[1]- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة البليدة، 2012، ص 37.

[2]- المادة 15 من الأمر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975

[3]- المادة 10 من القانون رقم، 10-03، المرجع السابق.

الفرع الثاني : منح الامتياز عن طريق الترشح

بعد تطرقنا لتحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن القانون 87-19 إلى امتياز، فإن منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا يتم فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم بل يمكن الحصول على الامتياز عن طريق الترشح، حيث تمنح إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بناءا على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 17 من القانون 10-03 / 03 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326، المراد بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الآجال المحددة أو التي تمّ إسقاط حق أصحابها عليها.

في هذا المقام فإنّ القانون 10-03 ونصه التنظيمي لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشح وكيفياته وهذا وفقا للمادة 25 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه حيث نصت على أنه "...تحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة" وفعلا فإنّ هذا القرار صدر بتاريخ 2012-11-11 [1] ، هذا ما يؤدي للتعرض لمختلف هذه المسائل بالتفصيل.

أولا : الترشح للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة

يتبين من خلال نص المادة 25 فقرة 1 من القانون 10-03، أنّ محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها المتوفرة ويقصد بها تلك الأراضي [2] الفلاحية التي لم يقم أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز وكذا الأراضي التي تم إسقاط الانتفاع عليها.

في هذا الإطار، نصت المادة 17 من القانون 10-03 على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون، بالرجوع إلى هذه المادة نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري حيث يتدخل أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الضرورة عن طريق ممارسة حق الشفعة، في

[1]- قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المؤرخ في 11-11-2012 ، يحدد كيفيات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتاز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 لسنة2013.

[2]- طيب قبايلي، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية،المجلد 08 عع2013،02، ص56.

هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326. وعليه تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح، يباشره الديوان للأراضي الفلاحية ويتم إدراجها مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين أحدهما باللغة العربية والأخرى باللغة الفرنسية.بناءا على هذا إلصاق نفس الإعلان على مستوى مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد هذه الأراضي محل الامتياز [1].

ثانيا : دراسة ملفات الترشح

أنشأ القرار الوزاري الصادر بتاريخ 11-11-2012 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح ولقد قامت المادة 5 من هذا القرار بتحديد تشكيلتها

تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشح مع مراعاة الأولوية التي منحتها المادة 17 من القانون 10-03، حيث تعتمد هذه اللجنة الخاصة عند دراسة طلبات الترشح المقدمة على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشح. عند الانتهاء من دراسة ملفات طلبات منح الامتياز التي قامت بها اللجنة الخاصة، تحرر هذه الأخيرة محضرا بأشغالها وفقا لما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 11-11-2012 ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة لديوان للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الاسمية للمترشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص بمنحهم حق الامتياز [2].وعليه يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناءا على المحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 10-03، ومنها يقوم الديوان بإرساله مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز.

[1]- المادة 03 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المرجع السابق .

[2]- المادة 04 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المرجع نفسه.

الفصل الثاني

الفصل الثاني : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز

بعد دراستنا في الفصل الأول لمفهوم عقد الامتياز والشروط المفروضة قانونا إضافة إلى لإجراءات إعداده، فإننا سنحاول في هذا الفصل دراسة الحقوق و الالتزامات المتبادلة بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة متمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،بحيث يترتب في ذمة كل طرف مجموعة من الحقوق والالتزامات، فبالنسبة لحقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية، الحق في رهن الامتياز، التنازل حق الامتياز، توريثه وغيرها من الحقوق.

أما بالنسبة لالتزاماته تتمثل في المشاركة في أشغال المستثمرة والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وغيرها من الالتزامات.

أما حقوق الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فتتمثل في الحق في ممارسة الرقابة، الحق في ممارسة الشفعة وحق فسخ العقد.

أما بالنسبة لالتزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فتتمثل في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز و التعويض عند نهاية عقد الامتياز

وسنعالج في المبحث الأول حقوق والتزامات المستثمر الذي ينقسم بدوره إلى مطلبين، أما المبحث الثاني خصصناه لحقوق والتزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مقسم إلى مطلبين .

المبحث الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

على اعتبار أن عقد الامتياز من العقود الملزمة لجانبين، فإن المشرع قد منح المستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق ثم النص عليها من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **10-326** في المادة **الثانية** منه.من شأنها أن تضمن له الحرية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.

كما ألقى المشرع الجزائري على عاتقه مجموعة من الالتزامات التي يتحملها ضمن الفصل الرابع لأحكام القانون رقم **10-03**، كما تطرقت إلى سردها المادة **الثالثة** من دفتر شروط الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السالف الذكر. تتمحور في مجملها حول ضرورة وإلزامية الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز .

منح القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 حقوقا للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، غير أنه قيدها بشروط وشكليات يترتب على مخالفتها بطلان التصرفات نذكرها حسب ورودها في المرسومين المذكورين سابقا كما يلي [1].

الفرع الأول: الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية

حسب ما هو منصوص عليه في القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية سواء كانت هذه المستثمرة فردية أو جماعية [2] .ومن ثم له الحرية في استغلال الأراضي والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه، بشرط أن يكون هذا الاستغلال وفق التشريع المعمول به ولأغراض فلاحية فقط وليس له الحق في استعمال مباني المستثمرة الفلاحية لأهداف ليس لها صلة بالنشاطات الفلاحية، وان يقوم بتأجير الأراضي أو الأملاك السطحية من الباطن يتميز حق الاستغلال الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز بموجب قانون**10-03** بالخصائص التالية**:**

أولا: أنه حق قابل للتنازل [3]

للمستثمر كذلك الحق في التنازل عن الامتياز و هذا وفق شروط المحددة في قانون 10-03 و هذا بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيمكن التنازل عن حق الامتياز المنصب على الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها للغير، شريطة ألا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون الملغى رقم 87-19، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني تطبيقا لنص المادتين 07 و 19 من القانون 10-03 السالف الذكر.

وتطبيقا لنص المادتين 13 و 14 من القانون رقم 10-03 فالتنازل عن حق الامتياز إما أن يكون تنالا بمقابل أو تنازلا بدون مقابل.

[1]- زوبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2015، ص 43

[2]- القانون رقم 10-03، نفس المرجع السابق.

[3]- حكيمة كحيل،استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة، الجزائر سنة 2017، ص279 .

1- **التنازل عن حق الامتياز بمقابل** :

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل بمقابل عن حقه في الامتياز طبقا لنص المادة 15 من نفس القانون ويكون ذلك وفق الشروط التي تحددها المواد 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي 10-326، وتتمثل هذه الشروط في [1] :

- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل مع تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، حيث يمكن للديوان الوطن للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.
- عندما يكون المتنازل صاحب الامتياز في الشيوع، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا للأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصل استلام، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 10-03، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما [2].
- عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل.
- في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز.

وفي حالة ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به.

أما إذا لم يختر الديوان الوطن للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية [3] .

[1]- المرسوم التنفيذي 10-326، نفس المرجع السابق

[2]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-03، نفس المرجع السابق

[3]- القانون 10-03، المرجع نفسه

والملاحظ بخصوص الإجراءات السابقة، طبقا للقانون 10-30 والمرسوم التنفيذي 10-326، وحتى القرار الوزاري الصادر عن وزير الفلاحة، المؤرخ في 11-11-2014، المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية، لم يشترطوا صفة الفلاح في الشخص المتنازل له، كما كان يشترطه سابقا القانون 87-19 [1]، وتجدر الإشارة إلى أنه ما دام المشرع نص على أنه في حالة وجود أراضي متوفرة فإن الأولوية تعطى للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين في المستثمرة ذات أصحاب امتياز متعددين ثم أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم، بغرض تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بمفهوم المادة 16 من القانون 10-03، وذلك تشجيعا لسياسة تجميع الأراضي، وعلى العموم فالأملاك التي يكتسبها الديوان عن طريق الشفعة فإنها تمنح عن طريق المزايدة أو بالتراضي بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة لتخصيصها لسياسة تجميع المستثمرات، والحد من ظاهرة التشتيت الذي عاشته الأراضي الفلاحية في ظل التشريعات السابقة [2].

2- التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل:

نصت المادة السابعة من القرار الوزاري المؤرخ 29 مارس 2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط، الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الهيئات العمومية على أنه: "يمنع كل تنازل عن حق الامتياز من شأنه تغير قوام الأملاك الممنوحة، عند زوال وجود الشخص المعنوي صاحب الامتياز لأي سبب كان، تؤول الأملاك موضوع الامتياز إلى الدولة وفي حالة البيع الإرادي للأملاك المذكورة، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به" [3]، وتطبيقا لنص المادة 14 من القانون **10-03**، يمكن التنازل عن حق الامتياز بدون بمقابل في شكل عقد هبة مثلا، ولا مجال للممارسة الشفعة من قبل الشفعاء المنصوص عليهم في نص المادة **15** من نفس القانون [4] في مفهوم نص المادة **2/789** من القانون المدني المعدل والمتمم. ولا يصح التنازل بدون بمقابل إلا لذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز وفي الحالتين التاليتين على سبيل الحصر:

[1]- عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة علمية أكاديمية محكمة نصف سنوية تعني بالبحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، كلية الحقوق، العدد 11، سنة 2017.ص12 و 13

[2]- زوبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر01، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، ص44.

[3]- زوبير بريك، نفس المرجع، ص 46.

[4]- المادة 14و 15 من القانون رقم 10-03، نفس المرجع السابق.

- حالة عجز المستثمر صاحب الامتياز الذي يحول دون استغلال الأراضي الفلاحية وممارسة نشاطه الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة، يمكن إثبات نوع العجز ونسبته عن طريق شهادة طبية طالما لم يبين المشرع من خلال نص المادة 14 أعلاه وسيلة إثبات حالة العجز كما فعل في ظل أحكام القانون الملغى رقم 87-19، من خلال نص المادة 27 منه [1].
- حالة بلوغ سن التقاعد، ولقد حددت المادة 06 من القانون 83-18، المعدل والمتمم، سن التقاعد ببلوغ سن 60 سنة من العمر على الأقل.

وعليه فالمستفيد الذي بلغ سن التقاعد،أو كان به عجز يمنعه من القيام بنشاطاته الفلاحية، ويرغب في التنازل لأحد ذوي الحقوق، فعليه إرسال طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بشهادة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة بين المتنازل والمتنازل له، نسخة من بطاقة التعريف الوطني لكلا الطرفين، عقد الامتياز الأصلي ، شهادة طبية تثبت العجز،أو شهادة من الضمان الاجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد [2] .

و يجب احترام مقتضيات المادة 18 من قانون 10-03 التي تستوجب إثبات تغيير لكل صاحب امتياز بموجب عقد امتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية. ونشير هنا أنه لا مجال لممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة في حالة التنازل المجاني

ثانيا: أنه حق قابل للرهن:[3]

نصت المادة 12 من القانون رقم 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 "، ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول المستثمر صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها و إعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول

[1]- حكيمة كحيل، آلية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه حقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة المدية ، السنة الجامعية 2015-2016، ص 276-277.

[2]- القانون رقم 83-12، المؤرخ في 02-07-1983، المتعلق بالتقاعد، الجريدة الرسمية، العدد28، سنة 1983، المعدل بالأمر رقم 97-13المؤرخ في 09-06-1997، الجريدة الرسمية ، العدد38، لسنة1997

[3]- حكيمة كحيل، نفس المرجع، ص 286

على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا و كفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم ، أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويمنك الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد.

3- انه حق قابل للتوريث:

لا يترتب على وفاة المستثمر بحكم القانون نهاية عقد الامتياز فهو مال عقاري قابل للتوريث بموجب المادة 13من القانون 10-03 يعني أن المستثمرة تبقى قائمة على الرغم من وفاة المستثمر لصالح الورثة ذكورا أو إناثا، فواقعة الوفاة لا تؤدي إلى إنهاء العلاقة التعاقدية بل تمتد مع ورثة المستثمر [1]. وقد منح المشرع للورثة مدة سنة إبتداءا من تاريخ وفاة مورثهم " المستثمر صاحب الامتياز" من أجل اختيار إحدى الحالات الواردة في المادة **25** من القانون السابق وهي: [2]

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- التنازل لأحدهم عن حصة مورثهم بمقابل أو مجانا، ويكون التنازل إما عن طريق بيع الحصة الموروثة لأحد الورثة بالتفاهم فيما بينهم، أو عن طريق الهبة مع مراعاة المواد 202 و 210 من قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984، الجريدة الرسمية، العدد24، سنة 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-2005، الجريدة الرسمية، العدد 15 [3] .

- التنازل عن الحصة للغير مع مراعاة أحكام المواد 15، 16، 18، 19، من القانون رقم 10-03.

وبعد انقضاء الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في المادة **الثانية** يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية باسم وزير المالية ممثلا من طرفه أمام الجهة القضائية المختصة بذلك (القضاء العقاري)، قصد إثبات التخلي الذي يترتب عنه تطبيق الإجراءات الخاصة

[1]- حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص286،284.

[2]- المادة 25 من القانون رقم 10-03 ، المرجع السابق.

[3]- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد24 ، لسنة1984، المعدل والمتمم.

بالحراسة القضائية و إدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، طبقا لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 [1].

الفرع الثاني: الحرية في الاستغلال والاستثمار

للمستثمر صاحب الامتياز أن يستغل الأرض و الأملاك السطحية وينتفع بها بكل ما أعدت له ، وحرية الاستغلال هنا من الجانب الإيجابي للاستغلال، فالامتناع أو عدم الاستغلال يعتبر إخلال بالتزام يوجب الفسخ الانفرادي من جانب الإدارة، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية، وليس لأحد التدخل في تسيير المستثمرة إلا في حالة الإخلال بالالتزامات القانونية والتعاقدية ، وإذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة أصحاب امتياز فإن تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم يكون بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، ويمكننا أن نبين مظاهر حرية الاستغلال و الاستثمار فيما يلي:

أ- القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للاستغلال الأفضل هذا مع مراعاة الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بشرط الحصول على ترخيص مسبقا من الديوان و الأراضي الفلاحية بعد إعلام إدارة أملاك الدولة لكي تمنح الترخيص المسبق .

ب - الحق في إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعية ذو الجنسية الجزائرية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الجزائري باسم المستثمرة و ذلك بموجب عقد رسمي مشهر و هو ما أكدت عليه المادة 21 من قانون **10-03.**

ت- للمستثمر الحق للخروج من حالة الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فردية بشرط أن يقدم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يجب أن يراعي في ذلك أحكام المرسوم 490/97 المؤرخ في 20-12-1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية للمستثمرة.

ث- الحق في طلب تجديد الامتياز عند انتهاء المدة بشرط أن يقدم طلب إلى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة قبل تاريخ انتهاء الامتياز.

ج- الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز بناءا على طلبه شريطة أن يكون بإشعار مسبق لإيجاد مستثمر جديد ويبقى للمستثمر الحق في التعويض.

[1]- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03،المرجع السابق، ص 152.

الفرع الثالث: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية وترقيتها، أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم10 - 326 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18-12-1996 [1] ، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ويعرف المرسوم رقم 96-459 التعاونية الفلاحية، على أنها شركة أشخاص مدنية [2].

وهو التكييف الذي احتفظ به المشرع من خلال المادة 54 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 والتي تنص على : "تعتبر التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حرية الانضمام لأعضائها، شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح" [3]، وتهدف التعاونية حسب نفس النص، إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو الشراء أو التسويق، وتخفيض سعر البيع لبعض المنتوجات والخدمات للفائدة أعضائها، وكذا تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها [4]، ويذكر تسميتها، مقرها، مجال اختصاصها، حقوق الأعضاء وواجباتهم، شروط و كيفيات انخراط الأعضاء و انسحابهم و شطبهم و إقصائهم، بيانات لفرع بطاقة الفلاح لكل عضو، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها، القواعد و الإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية وكذا أيلولة الممتلكات في حالة الحل التعاوني، تتخذ التعاونية الفلاحية احد الأشكال الأربعة المبينة في المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المنوه عنه سابقا، والمادة 28 من المرسوم التنفيذي 10-326 وكذا المادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 [5] ، فقد تأخذ شكل تعاونية فلاحية للخدمات المتخصصة، تهدف على وجه الخصوص إلى تقديم خدمات محددة كالتمويل بعوامل الإنتاج، تسويق وتحويل وتخزين المنتجات الفلاحية، السقي، الأشغال الفلاحية، التلقيح الاصطناعي .

---

[1]- المادة 14، من المرسوم التنفيذي 96-459 المؤرخ في 18—06-1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق التعاونيات الفلاحية ،الجريدة الرسمية، العدد ،سنة 1996

[2]- حكيمة كحيل، آلية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق، ص290-291.

[3]- المادة 54 من قانون لتوجيه الفلاحي رقم 08-16، نفس المرجع السابق.

[4]- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر –الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة – رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2017-2018، ص267-268.

[5]- سوسن بوصبيعات، المرجع نفسه، ص268

كما يمكن أن تأخذ شكل تعاونية فلاحية حسب الفرع، ويشمل هذا الشكل فرع تربية الدواجن، فرع إنتاج الحليب، فرع إنتاج اللحوم، فرع الأشجار المثمرة، فرع زراعة الحبوب وفرع الزراعات الصناعية، وتمارس التعاونية الفلاحية حسب الفرع كل النشاطات التي تهم فرعا من الفروع، كإنتاج المنتج الفلاحي، إنتاج عوامل الإنتاج الخاصة بالفلاح وتموينها، تحويل الإنتاج الفلاحي وتسويقه [1].

الفرع الرابع: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة

نصت المادة **الثانية** من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، على حق المستثمر في القيام بكل تهيئة أو بناء، يراه ضروريا للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية [2] ، في إطار احترام قوانين التهيئة والتعمير من جهة، وبعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، ومنه فإن البناءات المزمع تشييدها قد تكون معدة للتجهيز أو معدة للسكن وفي كلتا الحالتين، يجب أن تخضع للمقاييس المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطابقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات [3].

المطلب الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز وجزاء المترتب عن الإخلال بها

وندرج فيه الالتزامات التي تكون على عاتق المستثمر صاحب الامتياز وكذلك الجزاءات المترتبة عن الاخال بها

الفرع الأول: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

أولا: الالتزام بإدارة المستثمرة إدارة مباشرة وشخصية

تطبيقا لنص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي وكذا المادة 22 من قانون 10-03 يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية، بحيث يقوم المستثمر شخصيا بتهيئتها و سقيها و حرثها وحصادها، وهو نفس الالتزام الذي جاء به قانون87-19 الملغى لذلك

[1]- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص292

[2]- المادة الثانية من القانون رقم 10-03، نفس المرجع السابق

[3]- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق،ص266

اعتبرت المحكمة العليا في إحدى قراراتها أن استغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون استغلالا شخصيا فقط ، وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له [1] .

وما يلاحظ على المادة 22 من القانون السالف الذكر أن المشرع لم يحدد شكل الاتفاقية و وجوب إخضاعها للرسمية، مما يدل على إمكانية إبرامها ف يشكل محرر عرفي، ولعل الهدف من ذلك هو ضمان السير الحسن للمستثمرة، وجعل الاتفاق بين المستثمرين سهل وذلك أن الرسمية تثقل كاهل المستثمرين بمصاريف و إجراءات م في غنى عنها، وذلك راجع إلى أن القيام بالأعمال اليومية للمستثمرة لا يحتاج إلى الرسمية [2]

ثانيا : العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي

يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الفردية أك الجماعية استغلال كل الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا بصفة جماعية أو فردية، و أن يتجنبوا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة، وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة، وكل تغيير أو تعديل في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية أو في مشتملات الحقوق العينية العقارية تعتبر باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار، لذلك يجب القيام بتسيير واستغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به، و هذا الالتزام قد تم النص عليه في القانون السابق الذي نص عليه في المادة 18 من القانون رقم87-19 [3]

ثالثا:دفع الأتاوة

باعتبار أن الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية والذي يدعى بالمستثمر صاحب الامتياز الذي له الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، يكون ذلك مقابل التزام المستثمر صاحب الامتياز بدفع الإتاوة السنوية التي يتم تحديدها و تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية [4].

---

[1]- قرار المحكمة العليا رقم

[2]- المادة 22 من القانون رقم 10-03، نفس الرجع السابق.

[3]- المادة 18 من القانون رقم 87-19، نفس المرجع السابق

[4]- المادة الرابعة من القانون 10-03،المرجع السابق.

وهذه الإتاوة يتم دفعها في شكل أقساط و في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات،حيث يؤدي الإخلال بهذا الالتزام أي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز[1] ، كما أن على الهيئات والمؤسسات و الشركات العمومية التي توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مهما كان طابعها و كذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز، حيث يمنح هذا العقد مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية [2] .

و بالرجوع إلى القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم فكان يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة كل سنة و يحدد وعائها و كيفية تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية [3]، ويكون مبلغ الإتاوة زهيدا و ذلك من أجل دفع المستفيد إلى خدمة الأرض ولا يستطيع المستفيد التهرب عن دفعها عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة جفاف أو حدوث كوارث طبيعية، ولهذا تكيف هذه الأرض من الناحية الشرعية على أنها أراضي خراج، لأن الإتاوة في حقيقة الأمر ما هي إلا ضريبة على الأرض لا على الإنتاج[4] ، كما أنه في حالة إخلال المنتفع بالتزاماته و المتمثلة في عدم دفعها يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع.

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات [5]

نصت المادة **29** من القانون **10-03**، والمادة **08** من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **10-326**، على صور الإخلال بالالتزامات وتتمثل في [6]عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة سنة واحدة وتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية الممنوحة، والبناء على الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، والتأجير من الباطن للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، وعدم دفع الأتاوى بعد سنتين متتاليتين وبعد اعذارين غير مثمرين والتصريح الكاذب وعدم

[1]- المادة 09 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق.

[2]- المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 11-06، المرجع السابق

[3]- المادة الثانية و المادة 06 من القانون 87-19،للمرجع السابق

[4]- حسنة بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2017، ص453

[5]- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق،ص 280

[6]- المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326

التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز وغياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة[1] وفيما يلي نتطرق للطبيعة القانونية لمسؤولية المستثمر عن إخلاله بالتزاماته **(أولا)** ثم نتطرق إلى الجزاء المقرر نتيجة الإخلال بالالتزامات**(ثانيا).**

أولا: الطبيعة القانونية لمسؤولية المستثمر المخل بالتزاماته

تنص المادة **28** من القانون رقم **10-03** على :"يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني لأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز ذات طابع تعاقدي ناتجة عن الإخلال بإحدى الاشتراكات العقدية، المنصوص عليها في عقد الامتياز وفي دفتر الشروط النموذجي، الذي يعد جزءا لا يتجزأ من العقد [2] .

لكن ثمة التزامات يؤدي الإخلال بها إلى قيام المسؤولية الجزائية فمثلا بالنسبة لتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية تنص المادة **87** من القانون **08-16** المتضمن التوجيه الفلاحي على : " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة **الرابعة** من القانون مما يعني أن الالتزام باحترام تخصيص الأراضي الفلاحية، ليس مصدره القانون **10-03** فقط، بل يجد مصدره أيضا في القانون رقم **08-16** المتضمن التوجيه الفلاحي والذي نص في المادة **14** منه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

ثانيا: الجزاء المقرر نتيجة الإخلال بالالتزامات

لقد أقر القانون **10-03** بموجب المادة **28** منه الفسخ الإداري لعقد الامتياز كجزاء خطير لإخلال المستثمر بالالتزامات المفروضة عليه، وتنص **الفقرة الثالثة** من المادة **28** من القانون نفسه على : **"**ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل **شهرين** إبتداءا من تاريخ

[1]- المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق .

[2]-المادة 28 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني لأراضي الفلاحية **"** [1] . حيث تتوزع المنازعات المترتبة عن تطبيق القانون رقم **03-10** عموما بين القضاء العادي والقضاء الإداري. فالقضاء العادي يجد نفسه مختصا بحكم أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية. وقد تدخل هذه الأخيرة في منازعات مع الغير أو مع أعضائها.

كما يجد القضاء الإداري نفسه مختصا بالدعاوى المتعلقة بإلغاء القرار الإداري الصادر عن مدير أملاك الدولة، المتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة إخلال صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه.

حيث يتم إعذار هذا المستثمر من طرف الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، حتى يمتثل لأحكام القانون رقم 10-03 ولدفتر الشروط و للالتزامات التعاقدية.

وبعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ للمستثمر تبليغا رسميا دون امتثال من جانبه، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز. وفي هذه الحالة يمكن للمعني بقرار الفسخ أن يطعن في أجل **شهرين** ابتداءا من تاريخ فسخ هذا العقد.

ونلاحظ أن المشرع حدد ميعاد الطعن بشهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المعني، خلافا للقواعد العامة.

[1]- المادة 28 الفقرة 03 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

المبحث الثاني : حقوق والتزامات الدولة مانحة عقد الامتياز (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)

سيتم في هذا المبحث معالجة حقوق الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتبارها مانحة الامتياز والالتزامات المترتبة عليها حيث نقوم بدراسة حقوق الديوان الوطني في المطلب الأول أما المطلب الثاني فسيتم دراسة التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المطلب الأول: حقوق الدولة مانحة عقد الامتياز

إن من أهم الحقوق المخولة للدولة ممثلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الحق في الرقابة، الحق في ممارسة الشفعة وأيضا الحق في اقتضاء الإتاوة

الفرع الأول : الحق في ممارسة الرقابة (سلطة الرقابة)

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية تكتسي طابعا صناعيا وتجاريا، تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، انشأ هذا الديوان إثر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير1996 المعدل والمتمم، غير أنّ نشاطه لم يبدأ إلا في سنة 2010 وخلال السنة المالية 2011 [1]. يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة العمومية المكلفة بالضبط العقاري وتطبيق السياسة الوطنية للعقار الفلاحي، حق الرقابة نيابة عن الدولة ويقصد بسلطة الرقابة " **le pouvoir** de contrôle " أي لها الحق في مراقبة المتعاقد في تنفيذ التزاماته التعاقدية و اللائحية وتتجلى مظاهره في الإشراف والمتابعة وأيضا منع المضاربة بحقوق الامتياز.

أولا: الإشراف والمتابعة [2]

نعني بسلطة الإشراف، تحقق الإدارة من أن المتعاقد معها يقوم بتنفيذ التزاماته العقدية على النحو المتفق عليه، أما المتابعة فتعني مراقبة أعماله داخل المستثمرة ومدى مطابقتها لأحكام القانون **10-03** ولبنود دفتر الشروط خلال فترات زمنية متعاقبة، ومن ثم كانت سلطة الإشراف والمتابعة تمارس على الأعمال المنجزة من قبل المستثمرين من الناحية القانونية والمالية والعملية

[1]- حاشي أمعمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011، ص 129.

[2]- حكيمة كحيل ،آلية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، المرجع السابق، ص236 .

ويعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم الأجهزة القانونية التي أسندت إليه مهمة الإشراف والمتابعة بموجب نص المادة **الرابعة** من دفتر الشروط، فهو يمارس مهامه باسم ولحساب الدولة، يحرص من خلالها على التوفيق بين صلاحيات الدولة المكرسة قانونا وبين حقوق المستثمرين، ومن اجل ذلك فهو يسهر على ألا تؤدي أية صفة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية مع متابعة المستثمرين داخل المستثمرات الفلاحية وضمان عدم المساس باستمرارية نشاطها، وذلك من خلال الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى ولايته .

ثانيا : منع المضاربة بحقوق الامتياز [1]

تهدف عملية منع المضاربة بحقوق الامتياز المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابعة للدولة وفتح مجال استغلالها لفائدة المنتجين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في هذا المجال وكذلك توسيع وتحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الاستغلال .

الفرع الثاني : ممارسة حق الشفعة

تعرف المادة **794** من القانون المدني الشفعة بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.[2]

ويستخلص من هذا التعريف أن الشفعة سبب من أسباب كسب الملكية، فهي رخصة إن استعملها الشفيع تملك عقارا باعه صاحبه لغيره، وحل الشفيع محل المشتري في هذا البيع بالشروط التي حددها القانون ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني، كالحق العيني الناتج عن الانتفاع وحق الامتياز. و حق الشفعة المنصوص عليه في القانون رقم **87-19** الذي أعطى للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة بصفتها مالكة الرقبة و حق التصرف للمستثمر[3] ، بالإضافة إلى أن لهذا الديوان صلاحيات واسعة في ممارسة حق الشفعة، له الحق في التأجير و البيع و كذا الاستغلال المباشر إذ أنّه مخول بتطبيق التنظيم العقاري و تنفيذ السياسة العقارية [4].

[1]- حكيمة كحيل، نفس المرجع ، ص 237.

[2]- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

[3]- المادة 24 من القانون رقم 87-19، المرجع السابق .

[4]- ليلى زروقي، القنينات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، سنة 2011 ص 35 .

ورجوعا إلى المادة **15** من القانون **10-03** المؤرخ في 15 أوت 2010، نجدها تنص على أنه " في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به ..". يفهم من هذا النص، أن الأولوية في الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، منحها القانون رقم 10-03 للمستثمرين الآخرين، الأعضاء في نفس المستثمرة التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل عنه حق في الامتياز.ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية وهو ما يعد خروجا عن نص المادة 795 من القانون المدني الجزائري التي تقرر حق الشفعة لمالك الرقبة في حالة بيع كل أو جزء من حق الانتفاع المناسب للرقبة. ثم للشريك في حالة بيع جزء من العقار المشاع إلى الغير. أما المرتبة الثالثة فمنحها المشرع لصاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل لو جزء من الرقبة .

فإذا طبقنا المادة **795** أعلاه، تكون الأولوية في الأخذ بالشفعة للدولة باعتبارها مالكة للرقبة، لكن تطبيق الشفعة على هذا الأساس، لا يتحقق إلا في حالة المستثمرة الفردية. ففي حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز في مستثمرة فلاحية فردية عن حقه، فإن الأولوية في ممارسة حق الشفعة تكون للدولة، باعتبارها مالكة الرقبة ولا يمكن لأي عضو في مستثمرة فلاحية أخرى الاستفادة من نص المادة **15** من القانون 10-03 لأن في ذلك تعارضا مع أحد أهم المبادئ المقررة في القانون الأخير و بالضبط في المادة **16** منه وهو عدم إمكانية أي كان اكتساب أكثر من حق امتياز عبر مجموع التراب الوطني .

وإذا رجعنا إلى الحالة الأولى المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية، حيث منح المشرع لباقي الأعضاء حق الشفعة قبل الدولة مالكة الرقبة، فإن الحكمة من ذلك هي المحافظة على استقرار المستثمرة الفلاحية والانسجام بين أعضائها، وتفاديا لدخول عضو جديد قد لا يقبله باقي الأعضاء.و لأن المشرع لم يبين شكل التصريح بالرغبة في الشفعة فإنه يرجع إلى القاعد العامة في ذلك، وتطبيقا للمادة **24** من المرسوم التنفيذي رقم **10-326**، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، 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 [1].

الفرع الثالث: حق فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة

[1]- سوسن بوصبيعات،.المرجع السابق، ص 242-243

لقد أقر القانون **10-03** بموجب المادة **28** منها الفسخ الإداري لعقد الامتياز كجزاء خطير لإخلال المستثمر بالالتزامات المفروضة عليه، وتنص الفقرة الثالثة من المادة **28** من القانون **10-03** [1] على: "ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين إبتداءا من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطن للأراضي الفلاحية ". حيث تتوزع المنازعات المترتبة عن تطبيق القانون **10-03** عموما بين القضاء العادي والقضاء الإداري. فالقضاء العادي يجد نفسه مختصا بحكم أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية. وقد تدخل هذه الأخيرة في منازعات مع الغير أو مع أعضائها

كما يجد القضاء الإداري نفسه مختصا بالدعاوى المتعلقة بإلغاء القرار الإداري الصادر عن مدير أملاك الدولة، المتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه. حيث يتم إعذار هذا المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمتثل لأحكام القانون **10-03** ولدفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وبعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ للمستثمر تبليغا رسميا دون امتثال من جانبه، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز. وفي هذه الحالة يمكن للمعني بقرار الفسخ أن يطعن في أجل شهرين إبتداءا من تاريخ فسخ هذا العقد .

ونلاحظ أن المشرع حدد ميعاد الطعن **بشهرين** من تاريخ تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان الوطن للأراضي الفلاحية إلى المعني، خلافا للقواعد العامة .وللأسف رغم مرور عدة سنوات على صدور القانون **10-03**، فإنه لا تزال الكثير من المستثمرات الفلاحية لم تتحصل بعد على عقود الامتياز. وبالتالي لم نعثر غلى أي نموذج لقرار إداري يتضمن فسخ عقد الامتياز [2].

المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز

للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعض الالتزامات التي يجب أن ينفذها، و ذلك لمعرفة نية المستثمر صاحب الامتياز حول استغلال المستثمرة الفلاحية و يتمثل هذا الالتزام في :

[1]- المادة 28الفقرة الثالثة من القانون 10-03، المرجع السابق

[2]- سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 278-279.

الفرع الأول: الرقابة على استغلال المستثمرة الفلاحية :

حيث يتم اللجوء إلى هذه العملية أثناء إخلال المستثمر صاحب الامتياز أو التخصيص بالتزاماته و المتمثلة في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية في خلال فترة سنة واحدة، أو في حالة التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية في حالة عدم دفع الإتاوات بعد سنتين متتاليتين، ومن ثمة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالقيام بعملية الرقابة على استغلال المستثمرة الفلاحية تكون في كل وقت للتأكد من مدى مطابقة النشاطات المقام عليها و استغلالها استغلالا أمثلا و المحافظة على وجهتها الفلاحية، وفي مقابل ذلك يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بأن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول في المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة أثناء قيامهم بعملية الرقابة. وعند التأكد من عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلّغ قانونا حيث تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية و يكون فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. إلا أن اختلاف هذه العملية في إطار القانون رقم87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين واجباتهم كانت تتم هذه العملية في حالة إخلال المستغل الفردي أو جماعة المستغلين لالتزاماتهم و من ثمة يفقد هؤلاء حقوقهم عندما يصدر عنهم الإخلالات المذكورة سابقا بالإضافة إلى هته الإخلالات نجد:

- التخلي من طرف المستغل عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.
- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة و يضطلع بالبحث عن هذه المخالفات من قبل أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينون من طرف الوالي المختص إقليميا بالبحث و التفتيش عن المخالفات وحالات الإخلال بالالتزامات المذكورة سابقا و إحصائها و محاولة وضع حد لها و يتجسد ذلك فعليا بإجراء زيارات ميدانية تنتهي برفع التقارير للوالي تحدد فيه المخالفات و الإخلالات المسجلة، بعد ذلك تقوم لجنة ولائية من طرف الوالي تسمى اللجنة الولائية لاستشارة هذه اللجنة مهامها الاستماع إلى المنتجين الفلاحيين المعنيين عن طريق استدعائهم و الاستماع إليهم و دراسة حججهم و يدون هذا التقرير و يقدم إلي الوالي و يعطى الإنذار إذا اقتضى الأمر ذلك بوضع حد لإخلالاتهم في أجل يتفق مع طبيعة المخالفة، بعد ذلك في حالة الاستمرار بالمخالفة و بعد انتهاء مدة الإعذار عدم الاستجابة لتعليمات و نصائح اللجنة يقوم محضر تابع إلى المحكمة الواقع بها المستثمرة بتعيين المخالفة و بتبليغها إلى الوالي و كذلك إلى المنتجين الفلاحيين المعنيين يمهل هؤلاء 15 يوما

للرد عن أسباب هذا الإخلال فإذا لم يصل الجواب أو لم تكن الأسباب جدية ترفع القضية إلى القاضي المختص للنظر بإسقاط الحقوق وتعويض الأضرار المتسبب فيها [1].

الفرع الثاني: عدم جواز التحلل من العقد بعد إتمام إبرامه

حيث يجب على الإدارة تنفيذ العقد وفق ما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية، فلا تسحب جزءا من العمل وتعهد به إلى شخص آخر أو تقوم هي به لتحول بين المتعاقد وتنفيذ التزاماته، كما لا يجوز لها أيضا توقيف التنفيذ بسبب لا يتعلق بالصالح العام

كذلك ألا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل تنفيذ العقد سواءا كان هذا العمل قانوني أو مادي من شأنه أن يعرقل السير الحسن لاستغلال المستثمرة .

المطلب الثالث: انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية هو من العقود المحددة المدة، وينتهي وفق ثلاث حالات نصت عليها المادة 26 من القانون 10-03 كما يلي:

- انقضاء المدة القانونية لعقد الامتياز وعدم تجديده.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وعليه سنحاول التطرق إلى طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي في الفرع الأول، وإلى النتائج المترتبة عليه في الفرع الثاني.

[1]- زكية بوزنق، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2016، ص 54

الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

من خلال نص المادة 26 من القانون 10-03 فان عقد الامتياز الفلاحي ينتهي بطريقتين هما:

1- الانتهاء الطبيعي والذي يتمثل في الحالة الأولى أي انقضاء المدة القانونية للامتياز وعدم تجديده.
2- الانتهاء غير الطبيعي ويتمثل في الحالتين الثانية والثالثة، بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة لامتياز، وعند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

أولا- الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي :

تنتهي العقود الإدارية في الأصل بأسباب انقضاء عادية وذلك بتحقيق الغرض منها عن طريق تنفيذ الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا.

وعلى اعتبار أن عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية، فهو ينتهي نهاية عادية مثله مثل باقي العقود الإدارية، عند تنفيذ الالتزامات التي تم الاتفاق عليها، وبانقضاء المدة القانونية المحددة بالمادة 04 من القانون10-03 المحددة ب 40 سنة، وعدم رغبة المستثمر صاحب الامتياز في تجديد حق الامتياز،[1] ولا يتطلب انتهاء عقد الامتياز الفلاحي إجراء نشره في المحافظة العقارية عكس بدايته، وهذا على اعتبار أنه محدد المدة [2].

أما في حالة رغبة المستثمر الفلاحي في تجديد العقد، ما عليه سوى تقديم طلب خطي يودعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل مدة سنة من انقضاء مدة العقد 40 سنة، ويبدأ سريان عقد الامتياز الفلاحي في مواجهة أطرافه والغير من تاريخ نشره في المحافظة العقارية.

[1]- فاطمة الزهراء لعامرة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، فرع الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية2017، ص52.

[2]- حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2017، ص 436.

ثانيا- الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي:

كما سبق الذكر، فقد تضمنت المادة 26 من القانون 10-03 حالتان تصنفان ضمن الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي، حيث أنه وكقاعدة عامة تنتهي العقود الإدارية بصفة طبيعية بانتهاء مدتها كما سبق التطرق له في الفقرة أعلاه.

أ- نهاية عقد الامتياز الفلاحي بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته:

أعطت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 في فقرتها 07 ، إمكانية انتهاء عقد الامتياز بناء على طلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انتهاء المدة القانونية المحددة ب 40 سنة، شريطة أن يقوم صاحب الامتياز بتقديم إشعار يعلن من خلاله انسحابه قبل سنة واحدة على الأقل، وهذا خلافا للقانون 87-19 الذي خول لكل عضو الحق في الانسحاب من العضوية في المستثمرة الفلاحية دون إشعار مسبق [1].

ب - نهاية عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته:

عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التي نصت عليها المادة 29 من القانون 10-03، و 08المادة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 كما سبق ذكره بالتفصيل في هذا المبحث، يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبإرادته المنفردة إنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته القانونية ويتمثل الإنهاء بفسخ عقد الامتياز الفلاحي من قبل إدارة أملاك الدولة، وذلك بعد إعذار الديوان لصاحب الامتياز لأجل تنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه، وعند انقضاء المدة القانونية للإعذار يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة أملاك الدولة لتقوم بإجراءات فسخ العقد.

وهذا عكس ما كان عليه في القانون 87-19، حيث كان في حالة إخلال المستثمر لالتزاماته تقوم الإدارة باللجوء للقضاء من أجل فسخ العقد الإداري الممنوح بموجب حق الانتفاع الدائم [2].

[1]- فاطمة الزهراء لعامرة، المرجع السابق، ص 52

[2]- عايدة مصطفاوي، لرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة أكاديمية تعني بالبحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة البليدة 02، كلية الحقوق، سنة 2017، ص 15.

الفرع الثاني : التعويض عند نهاية عقد الامتياز

طبقا للمادة **26** فإن عقد الامتياز ينتهي بانتهاء المدة القانونية له في حالة عدم تجديده، وبالفسخ سواء كان من الإدارة مانحة الامتياز أو من المستثمر صاحب الامتياز، وفي كل هاته الحالات يترتب عن نهاية الامتياز، الحق في التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية فقط والتي تشمل المباني والأغراس ومنشآت الري، احتراما لمبدأ الحقوق المكتسبة أو فائض القيمة المحققة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة عند نهاية الامتياز، مع طرح 100/10 كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته. كما تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض وحماية للمستثمر فإن المشرع أعطى له حق الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة [1].

[1]- محاضرات في مقياس العقاري الفلاحي، ص 69.

خاتمة

خاتمة:

بعد دراستنا لموضوعنا تحت عنوان الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابع للدولة، ظهر لنا أن استغلال هذه الأخيرة لا يكون إلا بعقد الامتياز الذي تمنحه الدولة في إطار تطبيق الأحكام المنصوص عليها في القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 وكذا المرسوم التنفيذي الخاص به رقم 10-326 ويكون هذا العقد لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بناءا على دفتر الشروط المحدد لمجموعة من الحقوق والالتزامات المفروضة على كل مستثمر صاحب الامتياز تحت طائلة توقيع الجزاء المنصوص عليه في نص المادة 28 من القانون رقم 10-03السابق الذكر.

يتضح لنا في هذا المجال أن الامتياز هو عقد محدد المدة يبرم بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، حيث يشترط أن يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية وألا يكون سلك سلوكا معاديا لثورة التحرير.

فهو يعطي للمستثمر حقا عينيا يخول له جميع الصلاحيات المسموحة للمالك ماعدا حق التصرف في الأرض الفلاحية محل الامتياز، فله حق استعمال واستغلال الأرض الفلاحية محل الامتياز و الأملاك السطحية المتصلة بها.

فنظرا لاعتبار الامتياز ذو أهمية قصوى لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فإنه أتى بأحكام تضمنه، وذلك بجعل صفة المستثمر صاحب الامتياز محل اعتبار بالضمانات الممنوحة له، كون حق الامتياز المكتسب هو حق عيني عقاري قابل للتنازل والتوريث وكذلك قابل للرهن لفائدة هيئات القرض، لذلك حاول المشرع الجزائري جعل إمكانية تطبيق ذلك ممكنا، مع تفادي الشروط التي كانت مفروضة من قبل لإمكانية اكتساب حق الانتفاع من قبل المستفيد، كاشتراط ألا يكون لهذا الأخير أراضي أخرى رغم انه اشترط عليه أن يكون عاملا بالفلاحة وهي الشروط التي لم يتمكن من تجسيدها في الواقع.

ورغم أن المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب عقود رسمية مشهرة في المحافظة العقارية، يعتبرون من الناحية القانونية في مركز قوي ومضمون، إلا أن المشرع في القانون 10-03 نص على إمكانية إسقاط حقوقهم بموجب قرار من الوالي، في حالة عدم احترام إجراءات التحويل .كما نص على حق الإدارة في فسخ العقد بإرادتها المنفردة، في حالة إخلال المستفيد بالالتزامات المفروضة عليه، مما يعد خرقا لمبدأ احترام الحقوق المكتسبة وإن كان في الحالة الأخيرة يمكن للمستثمر الطعن في قرار فسخ العقد أمام القضاء، خلال شهرين من تاريخ التبليغ ولحماية هذه الأراضي الفلاحية من تغير وجهتها ومن نهبها بالطرق غير الشرعية والتصرفات الواقعة عليها في ظل القوانين السابقة، منح القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي والمنظمة بموجب القانون 08-16

خاتمة:

المؤرخ في 03-08-2008 ومن بين هذه الصلاحيات سلطة المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية ، من أجل الوقوف على الاستغلال في هذه الأراضي وضمان تطبيق النظام العقدي المنظم لاستغلالها، وحمايتها من كل التصرفات التي تحدّ من تطويرها وتحرير كل المخالفات التي تنجم عن الإخلال بالالتزامات العقدية المنصوص عليها في القانون 10-03 وممارسة حق الشفعة في حالة التنازل من طرف المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز بكل الطرق والأشكال القانونية.

كما أن حق الامتياز الذي جاء به القانون 10-03 حظي بهيئات تحميه وتراقبه لم تكن معروفة في القانون 87-19، حيث أبقى القانون 10-03 على ملكية الأراضي الفلاحية للدولة كون أن الأراضي ثروة لا تتجدد، ويظهر ذلك من خلال المهام المنوطة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية لدراسات ملفات التحويل ومنه نجد أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بدوره الرقابي لبلوغ الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والمحافظة على وجهته الفلاحية، بالإضافة إلى سلطة الإشراف والرقابة الممنوحة للدولة كما لها سلطة توقيع عقوبة فسخ عقد الامتياز مباشرة دون اللجوء للقضاء.

وتجنبا للنقائص المسجلة في عملية استغلال العقار الفلاحي وفقا لأحكام القانون رقم 10-03 ندرج بعض الاقتراحات الآتية:

- نقترح على المشرع الجزائري ضرورة تدخله لسند النقص الذي يعتري النصوص المنظمة لعملية استغلال الأراضي الفلاحية.
- دعم قدرات الهيئات المشرفة على عملية توزيع حقوق الامتياز بوضع قوانين ونصوص إجرائية واضحة.
- تفعيل الرقابة على عملية استغلال المستثمرات الفلاحية.
- ضبط عملية التنازل عن حق الامتياز بشكل قانوني.
- نقترح أن يقوم المشرع بتعزيز طرق الردع والرقابة على استغلال هذه الأراضي وكذلك النص على عقوبات جزائية في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال الجيد لأن العقار الفلاحي هو الذي يبنى عليه اقتصاد الوطن.

في ختام هذا العمل المتواضع، يبقى أملنا كبير في تحقيق الأهداف التي يسعى إليها القانون 10-03 على أرض الواقع من أجل الوصول إلى استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز استغلالا أمثلا ولتعزيز الأمن الغذائي والتقليص من التبعية للخارج، ومن أجل حماية العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة لدولة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001.
2- حمدي باشا عمر و زروقي ليلى،المنازعات العقارية، الجزائر،دار هومة، 2013.
3- زروقي ليلى، التقنينات العقارية، ج1 –العقار الفلاحي-، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، 2001.
4- بوضياف عمار،شرح تنظيم لصفقات العمومية، الجزائر،جسور للنشر والتوقيع والتوزيع، ط3، 2011.
5- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، – حق الملكية -، لبنان، منشورات الحلبي،2000.
6- الطماوي سليمان، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مصر، دار الفكر العربي،2005.
7- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03، الجزائر، دار هومة، 2013.
8- كحيل حكيمة،استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري،الجزائر، دار هومة، 2017 .
9- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة – في مجال الملكية والتسيير- الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2004.

ثانيا: الرسائل الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه

1- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قانون أعمال، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017.
2- بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون الخاص،جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، قانون عقاري،2018.
3- كحيل حكيمة، آلية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه حقوق، جامعة المدية، كلية الحقوق ،قانون خاص، 2016 .

ب- مذكرات الماجستير

1- بريك زوبير،النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2015

2- بقار سلمى،النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق،فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون، 2003.

3- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقاري،جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2007.

4- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، كلية الحقوق، 2011.

5- جيروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،قانون عقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2012.

6- حاشي معمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2011.

ثالثا: المقالات

مصطفاوي عايدة، الرقابة على منح الامتياز على الأراضي الفلاحية، جامعة البليدة02، كلية الحقوق، العدد11، سنة 2017

رابعا: النصوص التشريعية

أ- الأوامر

1- الأمر 68-653 المؤرخ في 30-12-1968، المتضمن التسيير الذاتي، جريدة رسمية عدد15 لسنة1968 الملغى بموجب القانو87-19**.**

2- الأمر71-73 المؤرخ في 1-11-1971، المتضمن التسيير الذاتي، جريدة رسمية، 1991، عدد97، الملغى بموجب القانون رقم 90-15

3- الأمر75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78 لسنة1975.

4- الأمر75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد92، لسنة 1975.

ب- القوانين

1- القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08-12-1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد50، سنة1987.

2- القانون رقم 90-25الؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية 49سنة 1990، المعدل والمتمم للقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، جريدة رسمية عدد 55سنة 1995.

3- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-04-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد52، سنة 1990،المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المؤرخ في 20-07-2008، جريدة رسمية عدد 44،سنة 2008.

4- القانون رقم 08-16،المؤرخ في 18-08-2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة رسمية عدد 46، سنة2008.

5- القانون 10-03، المؤرخ في 18-08-2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46، سنة 2010.

ج- المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 63-95، المؤرخ في 22-03-1963، المتضمن تسيير وتنظيم المؤسسات الصناعية والمنجمية والصناعات التقليدية وكذا الأراضي الزراعية الشاغرة، جريدة رسمية عدد 17،سنة 1963.

2- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24-02-1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني لأراضي الفلاحية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد18،سنة 1996.

3- المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15-09-1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، جريدة رسمية عدد83، سنة 1997.

4- المرسوم التنفيذي 10-326، المؤرخ في 23—12-2010،المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 79، سنة 2010.

5- المرسوم التنفيذي 11-06، المؤرخ في 10-01-2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 20، سنة2011.

د- **القرارات والتعليمات والمناشير الوزارية**

أ- القرارات الوزارية

1- القرار الوزاري رقم 1344، المؤرخ في 11-11-2012، الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، جريدة رسمية عدد 44، سنة2013.

ب- المناشير الوزارية

1- منشور وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ، و وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، المؤرخ في 05-12-2017، تحت رقم 1809، المتعلق بإجراء تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

فهرس

فهرس:

المحتويات	الصفحة
الإهداء	
الشكر والقديم	
مقدمة	3
الفصل الأول: مفهوم عقد الامتياز	4
المبحث الأول:تعريف عقد الامتياز	4
المطلب الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز	4
المطلب الثاني : التعريف بعقد الامتياز وفقا للقواعد العامة	5
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز في القانون الإداري	6
الثاني: تعريف عقد الامتياز الفلاحي	6
المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز ونطاق تطبيقه	8
الفرع الأول:خصائص عقد الامتياز	8
أولا: عقد الامتياز يرتب التزاما وينشئ حقا عينيا	8
ثانيا:عقد الامتياز عقد إداري	9
ثالثا: عقد الامتياز عقد محدد المدة	9
رابعا: عقد الامتياز عقد بمقابل	11
خامسا: التنازل عن حق الامتياز	12
الفرع الثاني : نطاق تطبيق عقد الامتياز	12
أولا: الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة	12
ثانيا: أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية	13
أ -الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق الوطني عن طريق الضم	13
ب- الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية	13
المبحث الثاني :شروط وإجراء منح عقد الامتياز	14
المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز	14
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز	15
أولا: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب منح الامتياز	15
ثانيا: الشروط المهنية الواجب توافرها في الشخص صاحب الامتياز	17

فهرس:

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالوعاء العقار(الأرض الفلاحية	17
أولا: الأراضي المعنية بأحكام القانون 10-03	17
ثانيا: الأراضي المستثناة من تطبيق القانون 10-03	18
المطلب الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز.	19
الفرع الأول:عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز	19
أولا: إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز	20
ثانيا: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	21
ثالثا: الجهة المكلفة بإعداد عقد الامتياز	23
رابعا: شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية	24
الفرع الثاني: عن طريق الترشح.	25
أولا: الترشح للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة	25
ثانيا: دراسة ملف الترشح	26
الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز	28
المبحث الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز	28
الفرع الأول: الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية	29
أولا: أنه حق قابل للتنازل	29
1- التنازل عن حق الامتياز بمقابل	30
2- التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل	31
ثانيا:أنه حق قابل للرهن	32
ثالثا: أنه حق قابل للتوريث	33

فهرس:

الفرع الثاني: الحرية في الاستغلال والاستثمار	33
الفرع الثالث: الحرية في تشكيل تعاونية فلاحية	34
الفرع الرابع: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة	35
المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز و الجزاء المترتب عن الإخلال بها	36
الفرع الأول: التزامات المستثمر صاحب الامتياز	36
أولا: الالتزام بإدارة المستثمرة إدارة مباشرة و شخصية	36
ثانيا: العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي	37
ثالثا: دفع الأتاوة	37
الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات	38
أولا: الطبيعة القانونية لمسؤولية المستثمر المحل بالتزاماته	39
ثانيا: الجزاء المقرر نتيجة الإخلال بالالتزامات	39
المبحث الثاني: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)	40
المطلب الأول: حقوق الدولة مانحة الامتياز	40
الفرع الأول:الحق في ممارسة الرقابة	40
أولا: الإشراف والمتابعة	41
ثانيا: منع المضاربة بحقوق الامتياز	41
الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة	41
الفرع الثالث:حق فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة	42
المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز	43
الفرع الأول: الرقابة على استغلال المستثمرة الفلاحية	43
المطلب الثالث: انتهاء عقد الامتياز	45
الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز	45
أولا: الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز	45

فهرس:

ثانيا: الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز	46
أ- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء المدة	46
ب- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته	46
الفرع الثاني : التعويض عند نهاية عقد الامتياز	47
خاتمة	50
قائمة المراجع والمصادر	53
فهرس	57