الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف ـ المسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب : جنيدي بوبكر

تحت عنوان

النظام القانوني لحق الامتياز في العقار الفلاحي

لجنة المناقشة :

الأستاذة :	بوقرة العمرية	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	رئيسا
الأستاذ :	زبدة نور الدين	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	مشرفا ومقررا
الأستاذ :	السعيد فيشوش	جامعة محمد بوضياف بالمسيلة	مناقشا

السنة الجامعية

2018 – 2017

بسم الله الرحمن الرحيم

تشكرات

الشكر و الحمد لله على نعمته و فضله ودوام عافيته
و الصلاة و السلام على رسولنا وحبيبنا الأمين .
الشكر الجزيل إلي كل أساتذة كلية الحقوق وإلي طاقم الإدارة
شكر خاص إلي الأستاذ الفاضل : زبدة نور الدين على تقبله
الإشراف على هذا العمل المتواضع بصدر رحب.
والشكر الكبير لكل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا
العمل .

الإهداء

بسم الله والحمد لله

أهدي هذا العمل إلي الوالدين العزيزين حفظهما الله

وإلي عائلتي الكريمة

وإلي أساتذة الكلية جميعا دون استثناء

وإلي كل طلبة ماستر قانون أعمال خاصة دفعة 2018/2017

وإلي عمال مفتشية أملاك الدولة ببوسعادة

ج بوبكر

مقدمـــــــــــــة

مقدمـــــــة :

تعد الأراضي الزراعية موضوعا اقتصاديا هاما له علاقة وثيقة بحياة الإنسان علي سطحها فكما أنها مصدر لغذاء الإنسان .فقد جعلها الله تعالي مصدر إنبات الإنسان أيضا واستخلاف البشر فيها.

وفي وقتنا الحاضر تهتم الدول الغربية وأمريكا الشمالية بالأرض اهتماما بالغا وتستثمرها بأقصى ما تستطيع من جهد و بأحدث الوسائل التكنولوجية لما لها من أهمية بالغة في توفير الغذاء والكساء والمسكن ، وفي مقابل ذلك نجد الدول العربية والإسلامية ودول العالم الثالث تبتعد عن الأرض ، فكانت النتيجة تناقص الأراضي الفلاحية واتساع الرقعة الصحراوية وعدم تأمين الغذاء.

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عدة محاولات لأجل وضع سياسة ناجعة للنهوض بهذا القطاع الاستراتجي تمثلت في أنماط التسيير المختلفة ، غير أن القاسم المشترك لكل هذه المحاولات هو أنها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة.

إن القطاع الفلاحي ذو أهمية قصوى ومن القطاعات الرئيسية في البلدان الاقتصادية في مختلف دول العالم المتقدم والجزائر تسعى لجعله بديل بعد مرحلة البترول ، والعقار الفلاحي له بعد اقتصادي واضح ، كون الأراضي الفلاحية مصدرا لصناعة الثروة الغذائية ومحركا رئيسيا للاقتصاد الوطني وعامل هاما للنمو الاجتماعي والتنمية الاقتصادية الشاملة .

هذه الأهمية للزراعة (القطاع الفلاحي) جعلت المشرع الجزائري يصدر عدة تشريعات تناولت الأحكام التي تضبط العلاقة بين الأرض والفلاح وخاصة تلك الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

ارتبطت السياسة الفلاحية في بلادنا بالتوجه الإيديولوجي التي تبنته الدولة ففي بداية الاستقلال صدر أول هذه النصوص و هو الأمر رقم :653/68 المؤرخ في : 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة [1]، ثم صدر الأمر رقم : 73/71 المؤرخ في : 1973/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية [2] نتيجة تبني المشرع النهج الاشتراكي الذي يعتمد علي الملكية المشتركة لوسائل الإنتاج.

لكن بعد أحداث 05 أكتوبر 1988 ظهرت البوادر الأولى للتوجه الإيديولوجي نحو الغرب بتبني سياسة الإصلاحات الاقتصادية من خلال دستور1989 الذي فتح الباب أمام التعددية الحزبية و الخوصصة والاستثمار المحلي و الأجنبي، فصدرت عدة قوانين من أهمها قانون التوجيه العقاري رقم : 25/90 [3] الذي نص علي إرجاع الأراضي المؤممة إلي ملاكها الأصليين .

---

[1] الأمر رقم :653/68 المؤرخ في : 1968/12/30المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة .
[2] الأمر رقم : 73/71 المؤرخ في : 1973/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية .
[3] القانون رقم : 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الصادر بتاريخ 1990/11/18الجريدة الرسمية عدد49.

و قبل صدور قانون رقم : 03/10 [1] كانت الأراضي التي تقع في أحسن المناطق تستغل في شكل حق الانتفاع دائم وقابل للتنازل والنقل والحجز عليها إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية العينية والمنقولة والمخصصة لاستغلال هذه الأراضي وذلك حسب القانون رقم : 19/87 المؤرخ في : 87/12/28 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة [2] لكن في الواقع تبين للدولة بأن حق الانتفاع الدائم نجم عنه عدة اختلالات أهمها :إهمال الأراضي الفلاحية بعدم استغلالها أو استغلالها بطريقة غير كافية أو تحويل طابعها الفلاحي أو التنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بقطاع الفلاحة ، بالإضافة إلى المشاكل الداخلية لأعضاء المستثمرات الفلاحية.

لذلك صدر القانون رقم : 16/08 المؤرخ في : 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي [3] ، إذ نصت المادة 17 منه على أن الامتياز يكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية إلا أن استغلال هذه الأخيرة يستوجب الحصول على عقد امتياز تمنحه السلطة المختصة في ذلك.

و بصدور القانون رقم : 03/10 المؤرخ في : 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية وحدد الهيئات الرقابية و الوصائية على القطاع الفلاحي ومن أهمها: ديوان الوطني لأراض الفلاحية وقد ألغى هذا القانون القانون رقم: 19/87 بجميع آثاره و يعتبر القانون رقم : 03/10 قفزة نوعية لتطور النظام الاقتصادي والقانوني لاستغلال العقار الفلاحي ومواكبته مع الرؤية الاقتصادية الجديدة وهذا من أجل إزاحة جل العوائق والعقبات التي تعطل عملية الاستثمار و عصرنة قطاع الفلاحة وحمايته .

في موضوعنا هذا نبحث كيف تناول المشرع الجزائري معالجة الجانب القانوني لحق الامتياز ، بطرح الإشكالية التالية : **كيفية تنظيم المشرع الجزائري حق الامتياز في العقار الفلاحي الجزائري.**

للإلمام بهذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال شرح مدلول العقار الفلاحي وحق الامتياز و التطرق إلى الحماية القانونية لحق الامتياز في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم : 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم : 326/10 المؤرخ في : 23 ديسمبر 2010[4] و المنشور الوزاري رقم : 108 المؤرخ في : 2011/02/23 [5]

---

[1] القانون رقم : 03/10 المؤرخ في : 2010/08/15 .

[2] القانون رقم : 19/87 المؤرخ في : 87/12/28 المتعلق بقانون المستثمرات الفلاحية وحقوق المنتجين .

[3] القانون رقم : 16/08 المؤرخ في : 2008/08/03المتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية عدد46 الصادرة بتاريخ2008/08/10.

[4] المرسوم التنفيذي رقم : 326/10 المؤرخ في : 23 ديسمبر 2010الذي يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الصادر بجريدة الرسمية عدد79 بتاريخ 2010/12/29.

[5] المنشور الوزاري رقم : 108 المؤرخ في : 2011/02/23

على أساس ذلك يتم تقسيم البحث إلى :فصلين حيث يتم التعرض في الفصل الأول :الامتياز كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي , وفي الفصل الثاني : أحكام حق الامتياز .

وقبل التطرق إلى خطة البحث لا بأس أن نذكر بعض الصعوبات التي واجهتنا خلال تحضير بحثنا منها :

- حداثة الموضوع وقلة المراجع وتوزع الهيئات الإدارية ذات العلاقة بحق الامتياز الفلاحي إلى البلدية , مديرية الفلاحة , الديوان الوطني للأراضي الفلاحية , مديرية أملاك الدولة , مفتشية أملاك الدولة , المحافظة العقارية ذات الاختصاص المحدد بموقع العقار.
- القرارات الإدارية المتناقضة بين المنح والتجميد-المستثمرات الجديدة - التي تصدر عن الوزارة الوصية المتمثلة في وزارة الفلاحة والهيئات المحلية المتمثلة في الولاية حيث يتم فتح الترشح للاستفادة من الامتياز الفلاحي تطبيقا للمرسوم الوزاري المشترك (108) و تسليم الفلاحين شهادات الانتقاء من طرف رؤساء الدوائر إذا كانت المساحة تقل عن عشرة (10) هكتارات ومن طرف الولاة إذا كانت المساحة اكبر من عشرة (10) وأقل من مائة .
- (100)هكتار و أما إذا زادت المساحة عن مائة (100) هكتار يتم المنح علي المستوى المركزي وإمضائهم لدفتر الشروط مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويبدأ المستفيدون مباشرة إجراءات الحصول علي العقود الإدارية حيث يتفاجؤن بتجميد العملية في كل المراحل.
- المشاكل التي يواجهها الفلاحين أثناء تحرير العقود الإدارية و الناجمة عن تبني المشرع فيما يتعلق بمسح الأراضي للنظام العيني بدلا عن النظام الشخصي الذي كان سائدا قبل ذلك ، و الذي يتطلب إجراءات خاصة ومصاريف يتحملها الفلاح .
- في الأخير نذكر أننا استفدنا كثيرا من عدة بحوث مهمة سابقة لطلبة و أساتذة والتي تناولت هذا الموضوع من جوانب مختلفة نذكر منهم :
- مذكرة ماجستير بعنوان النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات دفعة 2015/2014 جامعة الجزائر للطالب بريك الزوبير تخصص قانون عقاري.
- مذكرة ماستر حقوق – تخصص قانون عقاري –بعنوان تحويل حق الانتفاع إلي حق الامتياز جامعة الجلفة للطالب: دريس حسين دفعة 2015.

و سنحاول تقسيم موضوع الدراسة إلى :

الفصل الأول : الامتياز كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي
المبحث الأول : مدلول حق الامتياز في العقار الفلاحي
المبحث الثاني : نطاق وشروط و إجراءات منح حق الامتياز

الفصل الثاني : أحكام حق الامتياز

المبحث الأول : الآثار المترتبة على عقد الامتياز
المبحث الثاني : الرقابة على حق الامتياز

الفصل الأول:
الامتياز كنمط جديد
لاستغلال العقار الفلاحي

إن القطاع الفلاحي عرف عدة إصلاحات جذرية في الفترة من سنة 1962 إلي سنة 2010 , حيث صدرت سبع قوانين كبري تنظم نمط استغلال هذه الأراضي وآخرها قانون الامتياز الفلاحي 03/10 الذي جاء ليعالج الاختلالات الموجودة ومواكبة التطور, لمعرفة ما جاء به هذه القانون يجب أن نتطرق أولا في المبحث الأول إلي تعريف العقار الفلاحي الذي هو محل دراستنا , و في المبحث الثاني نتعرف على كيفية منح الامتياز والشروط الواجب توفرها .

المبحث الأول : مدلول الامتياز في العقار الفلاحي

نتعرض من خلال هذا المبحث إلى تحديد العقار الفلاحي و تطوره التاريخي بالجزائر ثم نتطرق إلى تحديد مفهوم الامتياز.

المطلب الأول : العقار الفلاحي

الفرع الأول : مفهوم العقار الفلاحي

تطرق القانون المدني الجزائري إلى تعريف العقار حيث أنه :
‹‹ هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف[1]›› ، و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه ‹‹ كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله بدون تلف فهو عقار و كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول ›› ، فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف و هذا خلافا للمنقول الذي [2] يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل و الحركة لذا نجد إن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول و العقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي.
فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات و الحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار ، لان هذا الأخير يتميز بموقع قار و ثابت.

أما العقار الفلاحي فقد صنفت الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة حسب قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.
قبل صدور قانون 03/10 كانت الأراضي [3] التي تقع في أحسن المناطق تشغل في شكل حق انتفاع دائم قابل للتنازل و النقل و الحجز عليه إلى جانب التنازل الكلي عن

[1] محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر ، 1985 ، ص 206
[2] حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مطبعة الشهاب ، 2000 ، ص 14.
[3] دريس حسين، تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز , مذكرة ماستر حقوق- قانون عقاري- - جامعة الجلفة ، 2015,ص-ب-.
ص-ب-

مجمل الأملاك العقارية العينية و المنقولة المخصصة للاستغلال هذه الأراضي طبقا للقانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، تحدد حقوق الفلاحين و واجباتهم ، و بعد صدور قانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي بينت المادة 17 منه على أن الامتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أي أن استغلال هذه الأراضي يتطلب الحصول على عقد امتياز تمنحه السلطة المختصة بذلك.

وقد أضافت المادة 18 [1] من القانون 16/08 ‹‹ لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها و التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا :

- في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة.
- في شكل ملكية عقارية فلاحية في مفهوم التشريع المعمول به(القانون 18/83). بالنسبة للأراضي التي استصلحها المستفيدون في المناطق الصحراوية و شبه الصحراوية و كذا الأراضي غير المخصصة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ››.

أما المادة 22 من القانون السالف الذكر ‹‹ يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية ››.

و تضيف المادة 23 من القانون السابق ‹‹ يضع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأرض الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات طالت مساحات اقل من الحدود الدنيا ››.

الفرع الثاني : التطور التاريخي للعقار الفلاحي

أولا : في العهد العثماني 1518- 1830 : إذا أخذنا بعين الاعتبار الأحكام الشرعية المتعلقة بالأراضي و الوضعية الاقتصادية السائدة بها يمكن تصنيفها إلى عدة أنواع كل منها يتميز بطبيعة ملكيته و نوعية حيازته و استغلاله فبالإضافة إلى أراضي الموات هناك الملكيات [2] الخاصة و ملكيات الدولة و الملكيات المشاعة التي تشكل منها الأرض المعمورة حسب الاصطلاح المحلي .

1- أراضي الموات : هي الأراضي التي تركت بدون استغلال و لم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف أو التي غير صالحة للزراعة و هي عادة تكون بعيدة عن العمران و خالية من السكان.

[1] القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي.
[2] ناصر الدين سعيدني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986.

2- الملكيات الخاصة : هي الأراضي التي كان يستغلها [1] أصحابها مباشرة و كان لهم الحق في التصرف فيها حسبما يشاؤون و ذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المساقات أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية.

3- أراضي البايلك : و هي الأملاك التي يطلق عليها في عصرنا الحاضر بأملاك الدولة و كانت خاضعة لسلطة الباي.

ثانيا : في عهد الاحتلال الفرنسي : كانت السياسة العقارية المخططة في العهد الفرنسي [2] جد متناقضة ، لان فرنسا و منذ دخولها للجزائر كانت تفكر في توفير أراضي صالحة للمعمرين و ذلك بتأسيس دومين للدولة استبدالا لدومين البايلك ثم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة و على أراضي الدايات و البايات و الموظفين الأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك الذين اجبروا على الهجرة ، وعليه عرفت الملكية آنذاك عدة قوانين :

1- قانون 1800 المتضمن حقوق التسجيل لأجل تحصيل الضريبة المفروضة على المعاملات.

2- قانون 1804 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق لأجل تدوين [3] المعاملات في شكل رسمي حتى تكون حجة قاطعة فيما بين الأطراف و اتجاه الغير.

3- التمليك عن طريق الأمرين الصادرين في 1844/10/01 و 1846/07/21 الذين أجازا إثبات الملكية بكافة وسائل الإثبات.

4- قانون 23 مارس 1855 المتعلق بالإشهار العقاري.

5- مرسوم سيناتوس كونسيلت الصادر في 22 أفريل 1863.

المتخذ بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي و الذي نص على توزيع الأراضي بين القبائل و تحويل حق الاستغلال على الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة إذا تم تجزئة بعض أراضي العرش لوحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراءات التصرفات القانونية عليها و كان هذا القانون يهدف إلى :

---

[1] حمدي باشا عمر – نقل ملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق.ص 49.
[2] حمدي باشا عمر ، مرجع نفسه، ص 59
[3] حمدي باشا عمر ، مرجع نفسه ، ص 60

- تحقيق هدف مادي يتعلق بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائر بين المعمرين نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بين فقر الجزائريين و غنى المعمرين.
- تحقيق هدف سياسي و اجتماعي و ذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي و الترابط العائلي.

و قد قسم المحتل الفرنسي الأراضي إلى خمسة أنواع :

- أملاك الدومين العام.
- أملاك الدومين الخاص.
- العقارات المفرنسة.
- العقارات الملك.
- أراضي العرش.

ثالثا : بعد الاستقلال من 1962 إلى غاية 2010 :

إن القطاع الفلاحي عرف إصلاحات جذرية في الفترة من سنة 1962 إلى غاية 2010 حيث صدرت سبع قوانين كبرى تنظم استغلال هذه الأراضي و هي : [1]

1- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة و قد منح فيه المشرع للفلاحين حق انتفاع غير محددة المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية و بدون مقابل لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز عليه.

2- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية و قد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع مؤبد و بدون مقابل ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث.

3- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح و قد تنازلت الدولة عن الأرض بالدينار الرمزي هذه الأرض تتواجد بالهضاب العليا و الصحراء الكبرى و في المناطق الجبلية.

4- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية ، و قد منح المشرع للمستفيدين حق انتفاع دائم ، و هو حق عيني عقاري قابل للنقل و التنازل و الرهن و الحجز عليه و هو الشيء

[1] دريس حسين ، مرجع نفسه, مذكرة ماستر تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز ،ص 04

الذي لم يكن مسموح به في إطار تطبيق قانون التسيير الذاتي وحتى قانون الثورة الزراعية.

5- القانون رقم 26/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 و الذي يشكل الإطار المرجعي للسياسة العقارية في الجزائر.

6- القانون رقم 06/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 و المتضمن التوجيه العقاري الفلاحي.

7- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. [1]

1 دريس حسين ، دريس حسين ، مرجع نفسه, مذكرة ماستر تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز ,ص 05

المطلب الثاني : عقد الامتياز

إن الامتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب [1] ، يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية ، و يسبقه دفتر شروط ملحق يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر صاحب حق الامتياز و ذلك بعد استيفاء الإجراءات و الشروط المنصوص عليها في القانون 03/10 و هو ذو طبيعة مختلطة و كذا متعدد الأطراف (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مديرية أملاك الدولة ، المستثمر صاحب الامتياز) ، حيث نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو "الامتياز" كنمط حصري للاستغلال و عرفه في المادة الثانية على انه "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية" و قد نصت المادة 04 من القانون 03/10 على أن الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة إلى شخص طبيعي يكون مضمونه حق استغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها.

فالامتياز هو عقد ينشئ حقا للاستغلال محددة المدة و بمقابل إتاوة ايجارية.

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

أولا :التعريف الفقهي

لقد ظهر هذا النوع من العقود في نهاية الثمانينات و بالضبط في فرنسا سنة 1987 و عرف كذلك في المغرب و هو إسناد استغلال أموال عامة أو خاصة تابعة للدولة أو لأحد الأشخاص من القانون الخاص ، وهذا لمدة محدودة و مؤقتة و بمقابل اجر أو إتاوة معينة و قد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل لهذا النوع من العقود ، لذا ارتأيت أن اعرض بعض التفسيرات الفقهية و القانونية لهذا النوع من العقود. [2]

ثانيا : التعريف التشريعي

من المعروف أن المشرع يترك تعريف المصطلحات القانونية للفقه و القضاء ، غير انه وبالرجوع لبعض القوانين نجدها قد عرفت عقد الامتياز بالمادة 04 من الأمر 13/96 المؤرخ في 15يونيو 1996 [3] و المتضمن قانون المياه و يقصد بالامتياز

---

[1] محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، طبعة سنة 1994 ، ص 44.

[2] محمود خلف الجبوري ، مرجع نفسه,ص44,

[3] الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 1996/06/15 المتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية ،عدد 37 الصادرة في 1996/06/16.

بمفهوم القانون "عقد من عقود القانون العام ، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا ، قصد ضمان أداء خاص ذات منفعة عمومية ".

جاء القانون 03/10 بتعريف الامتياز في المادة 04 منه (العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية تدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز") ، حق الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية .....

ما يمكن ملاحظته من التعريف انه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي ، حيث انه نص على أهم عناصر الامتياز.[1]

الفرع الثاني : خصائص و مميزات عقد الامتياز

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود عن بقية العقود الأخرى، و ذلك بتحديد المميزات و الخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز بوصفه عقد إداري خلافا للعقود الأخرى من حيث الطبيعة و الاختصاص ، و ذلك من خلال ما جاء به القانون 03/10 السابق الذكر و نذكرها بالترتيب :

أ) عقد الامتياز عقد إداري

بالرجوع إلى المادة 04 [2] من قانون 03/10 ، و التي نصت على أن الامتياز (هو العقد الذي تمنح ...).

فمن حيث العناصر التي جاءت بها هذه المادة ، نجدها تصب في مقومات العقد الإداري و الذي مفاده أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام ، بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره و استغلاله ، و تظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام أو أحكامه ، و ذلك بتضمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص و ذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي للاستغلال الأراضي ذات طابع فلاحي تابع للأملاك الوطنية الخاصة ، و كذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار ، و أن يتضمن العقد شروط خاصة بناء على دفتر شروط .

[1] بلكعيبات مراد ،دور الدولة في منح الامتياز و قانون الاستثمار الجزائري ، مجلة السياسة و القانون ، العدد 2012/07 ، ص 61.

[2] المادة 04 من قانون 03/10 "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا في صلب الموضوع ، صاحب الامتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحية ....."

ب) عقد الامتياز عقد منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد

لقد كان حق الانتفاع في ظل القانون 19/87 دائم على مجمل الأراضي ، التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية ، و هذا ما نصت عليه المادة 06 منه و هو ما نجده كذلك مكرسا في القانون المدني في المادة 852 و التي نصها :‹‹ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإن لم يعين أجل عد مقرر لحياة المنتفع ، و هو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين ، و إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة أيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن ››.

و نظرا للآثار السلبية التي تنتج عن عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، و تأخير عملية النهوض بهذا القطاع و هذا راجع إلى أن الدولة صاحبة الرقبة فقدت حق ملكيتها على أراضيها بسبب ديمومة سيطرة الفلاحين بهذا الحق ، مما جعل المشرع يتراجع على هذا النمط من العقود و يتجه إلى تطبيق أشكال أخرى تتضمن حق الملكية و حق المراقبة [1] و هذا ما جسده قانون 03/10 و الذي جاء بمفهوم و نمط مغاير لاستغلال هذه الأراضي ، له خصوصيته من حيث توقيت الحق مع الإبقاء على استخلافه و توريثه ، حيث نصت المادة 04 منه على أن مدة العقد أربعين (40) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بشروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ولا يتم تجديدها إلا بطلب من المستثمر صاحب الامتياز ، يودع لدى الديون الوطني قبل اثنا عشر شهرا (12) من نهاية العقد و يكون مرفقا بمحضر جرد يتضمن وصفا دقيقا لموقع الأرض ، و قوام المزروعات في المستثمرة.

ج)عقد الامتياز عقد منشئ لحق الاستعمال والسكن

نصت المادة الرابعة 04 من القانون 03/10 على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، و على الأملاك السطحية المتصلة بها .

و جاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني [2] من خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز ، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام ، و هي الأراضي الفلاحية (المستثمرة الفلاحية) و العقارات الأخرى مثل البنايات و العقارات

[1] عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدح ، ج 6 ، مجلد 2 ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار و العارية ، طبعة 1963 دار النهضة العربية القاهرة ، ص143.

[2] جميلة قورار ، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية ، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص ، معهد القضاء ، الدفعة الاولى 2001/2000 الملحق رقم 03 ص93.

الأخرى التي وجدت من اجل خدمة الأرض قبل المستودعات ، و كذا المنشات الأخرى التي لم يعطي لها المشرع مفهوم دقيق و التي تسمى في الفقه القانوني للعقارات بالتخصيص و جعلت من اجل خدمة الأرض مثل (آلات الحرث و الجرارات ....)

وهذا ما أكدته المواد 848 و 850 من القانون المدني الجزائري ، و يمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية و منها حق السكن المقرر بموجب نصوص المواد 855 و 856 و 857 و هذا كله من أجل خدمة الأرض.[1]

د)عقد الامتياز عقد منشئ لحق عيني أصلي

بناء على نص المادة 12 من قانون 03/10 نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية ، و يخول لمن تقرر له حق استعمال و استغلال العقار المنتفع به ، فتقرير حق الانتفاع يجرد الملكية من جانبها المادي و المتمثل في حق الاستعمال و حق الاستغلال و تختلط سلطة الاستعمال و الاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية ، و للمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكه ، حيث يراعى في حقوق المنتفع و التزاماته البند الذي أنشأ حق الانتفاع و على هذا الأخير أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها ، و بحسب ما عد له و أن يديرها إدارة حسنة ، و للمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع آو غير متفق مع طبيعة الشيء ، فإذا رأى أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب إسقاط الحق [2] من الجهة القضائية المختصة وفقا للمادة 844 من القانون المدني [3] .

إن العقد المنشئ لهذا الحق يتم تسجيله و شهره أمام المحافظة العقارية المختصة و يترتب عليه كل آثار الشهر طبقا لنصوص المواد 15 و 16 من الآمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري [4] ، و أهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا هو إمكانية رهن العقار كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في إطار التمويل.

---

[1] ليلى زروقي ، التقنيات العقارية ، العقار الفلاحي ، ج1، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة 2 ، 2001 ، ص45 و ما يليها.

[2] د. احمد عاصم ، الحماية القانونية للكراء السكني ، الطبعة الأولى ، سنة 1996 ص 130 و ما يليها.

[3] بقار سلمى ، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي مذكرة لنيل شهادة الماجيستير ، 2003 ص 82.

[4] منصور إبراهيم إسحاق ، نظرية الحق والقانون و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1992 ص 103.

المبحث الثاني : نطاق و شروط و إجراءات منح حق الامتياز

نتطرق في هذا المبحث إلي نطاق تطبيق حق الامتياز من خلال القانون 03/10 والمراسيم التنفيذية التابعة له كمطلب أول ثم نبحث شروط و كيفيات منح الامتياز الفلاحي في المطلب الثاني .

المطلب الأول : نطاق تطبيق حق الامتياز

تناول المشرع الجزائري مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في نص المادة 02 من القانون رقم 03/10 التي جاء فيها : ‹‹ يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 ...›› [1] ، و حسب هذه المادة نرى أن المشرع قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي أي مجال تطبيق هذا القانون يكون على الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون 19/87 السالف الذكر.

و على اعتبار أن القانون رقم 19/87 السابق ذكره ، جاء كإعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المنظمة بموجب القانون التسيير الذاتي في الفلاحة و المنظمة أيضا وفقا لقانون الثورة الزراعية رقم 73/71 [2].

و عليه يكون نطاق تطبيق القانون رقم 03/10 الخاص بنظام الامتياز الفلاحي محددا بتلك الأراضي التي كانت خاصة بنظام الامتياز الفلاحي (محدد بتلك الأراضي) التي كانت تابعة للثورة الزراعية.

الفرع الأول : الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة و تعاونيات قدماء المجاهدين

الأراضي الفلاحية المتعلقة بالتسيير الذاتي ، ألغيت بنص المادة 02 من قانون 19/87 [3] أما المرسوم التنفيذي رقم 120/69 [4] المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية الخاصة بقدماء المجاهدين المعدل و المتمم ، فقد الغي ضمنيا بموجب المادة 10 فقرة رابعة من القانون رقم 19/87 و المذكور أعلاه.

حيث يطبق نظام التسيير الذاتي على تلك الأراضي الفلاحية و المزارع التي كانت للمعمرين و الجزائريين الذين لهم مواقف معادية للثورة التحريرية.

---

[1] القانون رقم 03/10 مرجع سابق

[2] الأمر 73/71 ، المؤرخ في 1971/11/08المتعلق بالثورة الزراعية ج ر عدد 79 الصادر بتاريخ : 1971/11/30.(ملغى)

[3] القانون 19/87 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ج ر عدد 50 الصادر بتاريخ : 1987/12/09 (ملغى).

4 المرسوم التنفيذي رقم 120/69 المؤرخ في 1969/08/18 يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين ج1 ، عدد 714 المعدل و المتمم.

1- الأراضي التابعة للمعمرين

بعد الرحيل المفاجئ للمعمرين و تركهم لأراضي شاسعة و شاغرة سارع المشرع الجزائري لاستخدام عدة تقنيات قانونية لحماية الأراضي الشاغرة و تسييرها ، و إلحاق بعض الاستغلالات التي يملكها المعمرين ضمن ملكية الدولة و منها : حماية المزارع الشاغرة.

بعد رحيل المعمرين و بقاء أملاكهم شاغرة سارع المشرع الجزائري إلى إصدار نصوص قانونية لإدارة تلك الأملاك ، و تولى المهمة مجموعة من عمال المزارع بشكل تلقائي ، حيث منحتهم الدولة الحق في استغلالات فلاحية.

2- الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية

بعد بقاء مجموعة من المعمرين يستغلون مزارعهم و أراضيهم بعد الاستقلال تدخل المشرع بإصدار المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 [1] المتضمن إدخال الاستغلالات الفلاحية التابعة للأوروبيين و إلحاقها بالأراضي التابعة للدولة و هذا وفقا لشرطين هما : التمتع بالجنسية الجزائرية و صدور قرار من الوالي المختص إقليميا.

أ- الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين:و هي الأراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الجزائرية أو معادية للنظام الاشتراكي .

ب- الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة : و هي تعني حرمان المالك من حق التصرف و الاستغلال بصفة مؤقتة [2] و يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يستغل الأراضي و يقبض الإيراد و يودعه للحساب الخاضع للحراسة و يمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية .

---

[1] بن رقية يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للقانون 03/10 محاضرة ملقاة على طلبة القضاء الدفعة 20، الجزائر

[2] عجة الجيلاني : أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلي خوصصة الملك العام (د ط) دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر ص 29.

الفرع الثاني : الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية

القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوق المنتجين [1] و لم يلغي قانون الثورة الزراعية صراحة بل ألغاها بطريقة ضمنية و طبقا لنص المادة 19 من الأمر 73/71 يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم و ثانيها أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق التأميم. [2]

أولا) الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم بعد نقص الأراضي الفلاحية لعدد من الفلاحين الذين لا يملكون الأرض أو يملكون قليلا منها كان من الضروري استثمار أملاك الدولة أو البلدية و أراضي العرش و الأراضي التي لا مالك لها. [3]

أ) الأراضي العمومية : و هي تلك الأراضي التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش و بالتالي تصبح تابعة للدولة و تتكون من صنفين :
- أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة.
- الأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة.

ب) أراضي العرش : يعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني و هي تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية [4] و تسمى أراضي العرش بنواحي الشرق و الوسط و بأراضي سبيقة في الجهة الغربية.

بتاريخ : 08 نوفمبر 1971 تم إدراج أراضي العرش ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص[5].

---

[1] القانون 19/87 ، مرجع سابق .
[2] الامر 73/71 ، مرجع سابق.
[3] بن رقية يوسف ، مرجع سابق ، ص68.
[4] أوكاشبي ناجية، رانية نوال ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز مذكرة ماستر القانون الاقتصادي والأعمال تخصص قانون عام جامعة بجاية 2014/2013 ، ص 16.
5 - الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية.مرجع سابق

ثانيا) الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية لجأ المشرع إلى التأميم في إطار الثورة الزراعية من اجل تملك الأراضي و تحقيق قفزة اقتصادية و اجتماعية.

لقد بين المشرع في مجال التأميم أسلوبين أولهما التأميم الكامل بالنسبة للملاك المتغيبين و ثانيهما التحديد بالنسبة للأراضي الشاسعة ، و لتحديد الأسلوبين لابد من إجراء عملية التحقيق و الإحصاء.

إن مجال تطبيق التأميم كان على صنفين : أولهما الأراضي المملوكة ملكية خاصة ، و ثانيهما أراضي الوقف .

المطلب الثاني : شروط و كيفيات منح الامتياز الفلاحي

تعطي الدولة حق الامتياز وفقا لشروط معينة و هذا طبقا للقانون رقم 03/10 السابق ذكره.

الفرع الأول : شروط منح حق الامتياز

يمنح هذا الحق بتوفر شروط يجب أن تكون في المستفيد و أخرى تتعلق بكيفية استغلاله.

أ) **الشروط المتعلقة بالمستفيد** : بالنظر إلى نص المادتين 4 و 5 من القانون رقم 03/10 [1] السابق ذكره ، نجد أن المشرع الجزائري يشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية و من بين الأشخاص الذين سبقوا أن استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 [2] و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي المختص.

كما انه بموجب المادة 7 منه أيضا يقصى من الاستفادة من حق الامتياز الأشخاص الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق الانتفاع أو أملاك سطحية أو الأشخاص عن طريق القضاء أو ألغى الولاة قرارات الاستفادة الخاصة بهم.

المشرع الجزائري أقصى الأشخاص المعنوية من حق الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 لاستحالة استغلال الشخص المعنوي للمستثمرات الفلاحية استغلالا مباشرا و جماعيا.

ب) الشروط المفروضة لاستغلال الأرض محل الامتياز

المشرع في القانون رقم 03/10 السالف الذكر أن تكون الأرض الفلاحية محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة و التي كانت خاضعة لحق الانتفاع الدائم في إطار القانون 19/87 السابق ذكره.

يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية فردية أو جماعية ، الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 يشترط أن يكون حائزا على :

- عقد رسمي مشهر من المحافظة العقارية.
- أو قرارا من الوالي.

[1] القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق.
[2] القانون رقم 19/87 ، مرجع سابق.

الفرع الثاني : كيفية منح حق الامتياز

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات قد أوفوا بالتزاماتهم في مفهوم القانون 19/87 و خاصة فيما يتعلق بدفع الإتاوات و هذا باستخراج شهادة إبراء الذمة من مفتشية أملاك الدولة صاحبه الاختصاص الإقليمي[1] ، هذه الشهادة تدخل في مكونات الملف المودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد دفتر الشروط يحدد فيه الواجبات و الحقوق ، يكون ممضي من مدير الديوان و المستثمر ثم يودع الملف لدى مديرية أملاك الدولة لإعداد العقد الإداري و يعتبر تاريخ الإشهار في العقد بداية تسديد لحقوق الإتاوات وفقا للقانون 03/10 ، فانه يتم الحصول على الامتياز وفق طريقتين :

إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز و ذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية و إما عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز.

أ) منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

لقد نظم القانون المدني أحكام حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا عقاريا ، إلا أن حق الانتفاع الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتضمن حصصا قابلة للنقل و التنازل و الحجز عليها ، هذا ما جاءت به المادة 23 من القانون 19/87.

لكن كما بينا أن هذا الحق الذي أتى به القانون السالف الذكر عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه ، مما أدى إلى خلق ما يسمى بعقد الامتياز في إطار القانون 03/10 بطبيعة الحال فان ظهور هذا الحق الجديد يستدعي بالضرورة تسوية الحقوق التي كرست في إطار حق الانتفاع الدائم ، مما يستوجب تبيينها و تفسيرها في إطار هذا الحق الجديد ألا و هو حق الامتياز. [2]

و الاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إيداع طلب مرفق بالملف الكامل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته و تحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز.

حيث نجد أن المشرع الجزائري بموجب المادة 09 من القانون 03/10 قد ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه إلى حق امتياز. [3]

---

[1] نبيل صقر ، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، طبعة جديدة ،ص 188.

[2] نصت المادة 19 من القانون رقم 03/10 ((لا يمكن ايا كان و باي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين انه سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطني))

[3] المادة 23 من القانون 19/87.المرجع السابق .

و في حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فرديا ، أما في حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب بشكل جماعي أو فردي و هذا ما أجازه المشرع ، فلمن أراد أن يستغل الأرض بطريقة فردية طبقا للمادة 11 من القانون 03/10 ، عليه أن يقدم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراسة ملف الطلب و إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله .

من خلال هذا نلاحظ أن المشرع سمح بإبرام عقد الامتياز جماعيا ذلك ما نجده منعدما في الامتياز في القواعد العامة. [1]

ب)منح الامتياز عن طريق الترشح

إن منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا يتم فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم بل يكون كذلك عن طريق الترشح ، حيث تمنح إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و كذا الأملاك السطحية المتوفرة ، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 17 من القانون 03/10 و المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، و المراد بالأملاك المتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل إلى حق الامتياز في الآجال المحددة والتي تم إسقاط حق أصحابها عليها.

و في هذا المقام فان القانون 03/10 و نصه التنظيمي لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشح و كيفياته و هذا وفقا للمادة 25 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه حيث نصت على أنه ‹‹ .... تحديد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة ....›› و فعلا فإن القرار صدر بتاريخ 2012/11/11. [2]

يتبين من خلال نص المادة 25 فقرة 1 من القانون السابق الذكر ، أن محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها المتوفرة و يقصد بها تلك الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز و كذا الأراضي التي تم إسقاط حق الانتفاع عليها.

و في هذا الإطار نصت المادة 17 من القانون 03/10 على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع

[1] بن رقية يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للقانون 03/10 مرجع سابق
[2] قرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 تحدد كيفيات إعلان الترشح و اختيار المترشحين للامتياز الفلاحي ، ج ، عدد 44 ، 2013.

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 هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/10.

و بهذه الطريقة تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يتم إدراجها مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين احدها باللغة العربية و الأخرى باللغة الفرنسية ، بناء على هذا ألحق نفس الإعلان على مستوى مقر الولاية و الدائرة و البلدية مكان تواجد هذه الأراضي محل الامتياز. [1]

[1] راجع المادة 03 من قرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344 ، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الأول :

يلاحظ من خلال دراسة الفصل الأول أن القانون 03/10 جاء بكيفية جديدة لعملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة في تسيرها إلى القانون السابق 19/87 , وقد جاء لإعطاء الحلول من أجل المحافظة على هذه الأراضي الخصبة والتي هي ملك للدولة والشعب , وكذا العمل على استغلال هذه الأراضي بوضع قانون يتلاءم مع التوجه الاقتصادي للدولة .

إن قانون 03/10 تميز عن القوانين السابقة ابتداء من نظام التسيير الذاتي إلي نظام الصندوق الوطني للثورة الزراعية وصولا إلي الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية .

وهذه المميزات تظهر جليا من خلال النظام التعاقدي , الذي ألغى المفهوم الراسخ لدي المنتجين الفلاحين وهو تأييد حق الانتفاع الدائم الذي أثر سلبا على مردودية الأراضي الفلاحية , وغير من طبيعتها وقدرتها على إمكانية دعم هذا القطاع لتطور الاقتصاد الوطني , وقيد الدولة في مراقبة واستغلال واستثمار الأراضي الفلاحية وإمكانية استرجاع هذه الأملاك في حالة الإخلال بالالتزامات , والطبيعة العقدية لهذا النظام تختلف اختلافا جذريا من حيث التزامات أطراف العقد ومن حيث الحقوق و الواجبات ومن حيث كذلك موضوع العقد , وأهم من هذا هو إلغاء مبدأ الانتفاع الدائم الذي كان مسيطرا في القانون السابق , لكن هذا القانون يستثني من الاستفادة من هذا الحق كل من صدر ضده حكما قضائيا أو من خرق الأحكام التشريعية المعمول بها .

إن قانون التوجيه الفلاحي رقم:16/08 المؤرخ في 2008/08/03 يهدف إلي تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في التنمية الاقتصادية .

و نستخلص من هذه الدراسة أن القانون 03/10 قد فرض صيغة ونمط جديد لممارسة حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية مع إمكانية تجريد هذا الحق في حالة الإخلال بالالتزامات العقدية أي بمفهوم الفسخ من طرف الإدارة طبقا للفقرة الثانية من المادة 28 من نفس القانون الذي حل محل إسقاط الحق المنصوص عليه في القانون 19/87.

سأتناول في الفصل الثاني , وسائل حماية حق الامتياز , ودور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مراقبة عملية استغلال بنظام الامتياز الفلاحي على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة , وكذا المنازعات التي قد تنشأ من خلال العمل التعاقدي سواء بين أطراف العقد أو بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية , ودور القضاء بنوعيه العادي والإداري .

الفصل الثاني :
أحكـــــام حـــــق الامتيـــــاز

يترتب على إبرام عقد الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 جملة من الآثار تتمثل في التزامات وحقوق متبادلة بين المتعاقدين ، السلطـة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز ، وبما أن عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي السابق ذكره هو عقد محدد المدة فإنه ينقضي حتما بانقضاء هذه المدة وبموجب طرق انقضاء العقود في القواعد العامة إلا أنه ينفرد بقواعد خاصة في حالة فسخه وهو ما تناولته في المبحث الأول : الآثار المترتبة على عقد الامتياز ، و أثناء إبرام وتنفيذ عقد الامتياز قد تعترضه بعض الإشكالات تفرز تدخل الدولة أو نشوء منازعات بين صاحب الامتياز والدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما تناولته في المبحث الثاني : الرقابة الإدارية و الرقابة القضائية .

المبحث الأول : الآثار المترتبة على عقد الامتياز

عند توفر الشروط المذكورة سابقا يقدم الملف إلى مديرية أملاك الدولة يتكون من القرار الولائي المحدد لمكونات الأساس العقاري الممنوح لكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ، مخططات المساحة و محاضر تعيين الحدود ، نسخة من الاتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية و المنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ ممتلكات المتنازل عنها بصفة كاملة ، نسخة من الوكالة المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة ، الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية تثبت هويتهم و جنسيتهم.[1]

يحرر العقد الإداري (عقد الامتياز) في نسخة أصلية و نسختين أخريين تخصص إحداهما للإشهار لدى الحفظ العقاري و الثانية لصاحب المستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل و الشهر العقاري .[2]

تطرق القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له ، و كذا دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب عل عقد الامتياز ، و هذا عندما يتسلم المستفيدون العقود الإدارية و تتمثل هذه الآثار في الحقوق و الالتزامات ، و هذا ما سنتطرق إليه تباعا .

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 07 مارس 1990.
[2] نبيل صقر ، مرجع نفسه ، ص49.

المطلب الأول : حقوق الدولة

تعد الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها ، و من ثم فهي مكلفة بحقوق و التزامات تقع على عاتقها .

فالدولة لم تتنازل عن كافة عناصر الملكية ، فلقد احتفظت لنفسها بحق التصرف و هو ما يعرف بملكية الرقبة و من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الامتياز ما يلي :

الفرع الأول : حق الرقبة

الملكية في مفهوم القانون هي حق التمتع و التصرف في الأشياء [1] ، و من هذا المنطلق فان حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء و يخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف في هذا الشيء ، و ذلك في حدود ما يسمح به القانون.

حق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال ، على أن يتقيد المالك باستعماله للشيء بالقيود التي يفرضها القانون ، حيث انه لا يجوز له استعماله استعمال يحدث ضررا للغير ، و إذا الهدف من استغلال الأراضي الفلاحية الغاية منها الحصول على ثمار الشيء ، و من ثم لا نكون أمام استعمالها بل سلطة استغلالها.

فيقصد بحق الاستغلال إذن سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره ـ و التي تكون في الأصل من حق المالك غير أن هناك حالات قد يتنازل المالك عن هذه السلطة لفائدة الغير . [2]

أما التصرف بمعناه الواسع يقصد به استخدام المالك للشيء على نحو ينفذ سلطانه عليه كليا أو جزئيا ، ذلك أن المالك يستأثر بالتسلط على كيان الشيء و وجوده [3] ، و عليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كليا أو جزئيا ، و هذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية ، أما ما يصطلح عليه بحق الرقبة الذي يعد من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة ، ذلك

---

[1] المادة 674 من القانون المدني المعجل و المتمم بالقانون 07-05.

[2] رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، مصر ، 2001 ،ص 33.

[3] حميد بن شنيتي ، مدخل لدراسة العلوم القانونية ، نظرية الحق الجزء الثاني، الطبعة الثانية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2009 ، ص54.

أن هذا الحق يخول لها صلاحيات و سلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 03/10 كسلطتها في المراقبة و توقيع الجزاء [1].

و بمنح الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز حسب المادة 04 من القانون 03/10 تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها ، و بهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها ، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد ، مقابل إتاوة سنوية.

الفرع الثاني : الحق في ممارسة الشفعة

للحفاظ على الأراضي الفلاحية من النهب و التلاعب ، و لتفادي كل الضغوطات المحتملة على المستثمرين أصحاب الامتياز من طرف أصحاب المال ، و للحفاظ على الفلاحين الحقيقيين ، نص المشرع من خلال المادة 15 من القانون 03/10 على انه ‹‹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››.

من نص المادة السابقة يتضح لنا أن للدولة حق في ممارسة الشفعة و هذا بعد المستثمرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، و تقرير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية يهدف إلى فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية و تقنية في مجال الفلاحة ، و إعادة منحها للفلاحين الذين نزعت ملكيتهم ، و كذلك توسيع و تحسن قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى و التطور في طرق الاستغلال ، و محاربة المضاربة غير المشروعة في ميدان الأراضي الفلاحية من عملية القسمة و التجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي .[2]

و قبل تبيان كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة لابد من معرفة حق الشفعة أولا ثم معرفة الإجراءات المتبعة في ذلك .

1) تعريف الشفعة : هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة و نصت عليها المادة 794 و ما بعدها من القانون المدني ، و حسب نص المادة 795 من نفس القانون فهي تثبت لكل من مالك الرقبة ، الشريك في الشيوع ، و صاحب حق الانتفاع.

[1] حميد بن شنيتي ، مرجع نفسه ، ص.55
[2] إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه الجزائر ، 2003 ، ص 243.

في حقيقة الأمر تعتبر الشفعة واقعة مركبة ، لان فيها تصرف إرادي من جانب الشفيع و إن كان المبرر لها سببا ماديا أي واقعة طبيعية و هي الشيوع ، غير أن هذه الواقعة لا تكسب الملكية بذاتها و إنما الذي يكسب الملكية في الشفعة هو إعلان رغبة الشفيع و هذا تصرف قانوني. [1]

و تمتع الدولة بحق الرقبة يسمح لها بممارسة الشفعة إعمالا لنص المادة 795 أعلاه ، و المواد 14، 15 ، 25 من القانون 03/10 و ذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة و لحسابها. [2]

و استنادا للمواد السابقة فان ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تكون عند الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو في حالة تنازل جميع الورثة عن الحق لمورثهم. [3]

2) إجراءات الشفعة : بين القانون رقم 03/10 إلى جانب القانون المدني المعدل و المتمم ، لا سيما المواد من 799 إلى 803 منه ، الكيفية التي يتم من خلالها ممارسة الحق في الأخذ بالشفعة.

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون 03/10 ، و المادة 17 من المرسوم له ، يجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يريد التنازل عن حق الامتياز أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الامتياز ، قصد ممارسته لحق الشفعة ، و يكون ذلك بتصريح رسمي [4] ، و يتم الإعلان به بواسطة محضر قضائي [5] ، أو بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول ، و تبيان مبلغ التنازل و كذا اسم و لقب و مهنة و موطن المرشح لاقتناء حق الامتياز.

يمكن القول أن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الفردية ، يكون له بالأولوية على أعضاء المستثمرات الفلاحية الآخرين ، و هذا كاستثناء عن المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 03/10.

---

[1] حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2002 ، ص 33.مرجع نفسه

2 المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 و المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454المعدل و المتمم المادة 62 من القانون رقم 90-25 المعدل و المتمم.

[3] كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز في ظل القانون 03/10 دار هومة الجزائر 2013 ، ص 120.

[4] المادة 801 من القانون المدني المعدل و المتمم.

[5] احمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2008 ، ص 204.

أما في حالة الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من قبل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية ، فهنا نطبق أحكام المادة 15 أعلاه مع احترام المادة 16 و 18 و 19 من القانون 03/10 ، أي أن ممارسة الشفعة تكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة.

و الهدف من إعطاء الأولوية في الأخذ بالشفعة إلى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية هو تجمع الأراضي و عدم تشتيتها ، مع احترام الحد الأقصى للمساحة المرجعية المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد تجزئة الأراضي الفلاحية.

و ممارسة الشفعة في القانون 03/10 سواء من طرف وزير المالية ممثلا بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو أعضاء المستثمرة الفلاحية ما هي إلا وسيلة من اجل اكتساب حق الامتياز ، أو بمعنى أخر اكتساب حق مؤقت للمدة المتبقية حسب ما نصت عليه المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

فعلى العضو الذي اكتسب حق الامتياز عن طريق الشفعة أن يلتزم باستغلالها بصفة مباشرة و شخصية ، و على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي اكتسب الامتياز عن طريق الشفعة أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني ، و تحديد سعرها حسب طبيعة الأرض و مساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة ، و تشرف على هذه العملية مفتشية أملاك الدولة طبقا للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يتضمن الأملاك الوطنية ، و المرسوم التنفيذي.

كما يمكن للديوان و بعد ترخيص من الوالي ، أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية ، و في هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الانتساب مع زيادة 20 تطبيقا لنص المادة 24 من القانون 03/10.

و طبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون 03/10 ، وهي شفعة إدارية لان المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام. [1]

الفرع الثالث : حق الرقابة

على اعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية ، فهي مسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية و على استغلالها استغلالا امثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية و

[1] كحيل حكيمة ، مرجع نفسه ، ص 124.

الاقتصادية الهامة ، و ذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية.

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمر صاحب الامتياز في أي وقت عن طريق الزيارات الميدانية للتأكد من مطابقة نشاطات هذا الأخير [1] و مدى مطابقتها لأحكام القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له و لبنود و دفتر الشروط.

و ممارسة هذا الحق يعتبر من أهم المهام التي أسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 339/09 ، بحيث نصت المادة 02 منه على ‹‹..... ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم للاستغلال المستدام و الأمثل من طرف أصحاب الامتياز ، السهر على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية››.

و أكد على المبدأ أيضا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 من خلال نص المادة 27 منه ، و المادة 04 من دفتر الشروط الملحق به ، و هذا للحد من الاعتداءات الواقعة على العقار و الحفاظ على الثروة الفلاحية.

الفرع الرابع : فسخ عقد الامتياز

إذا كان للدولة حق ممارسة الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية ، ومدى التزامهم بأحكام القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي له و كذا بنود دفتر الشروط ، فلها الحق أيضا في توقيع الجزء المتمثل في فسخ العقد في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز بالتزاماته .

فإدارة أملاك الدولة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك ، غير أنها ملزمة أولا بإتباع الإجراءات المسبقة المتمثلة في الإعذار بالتنفيذ.[2]

فالفسخ هو جزاء امتناع المتقاعد من تنفيذ التزاماته ، وبالتالي لا يحق للمتعاقد المطالبة بفسخ العقد إلا إذا اخل المتعاقد الأخر بالتزاماته ، و المقصود بعدم التنفيذ هو

[1] حمدي باشا عمر ، و ليلى زروقي ، مرجع نفسه ، ص 136.

[2] JEAN-MARIE AUBY , PIERRE , JEAN-BERNARDE, droit administratif des biens , 4e édition , DALLOZ , France, 2003 , p 308.

الانعدام الكلي لتنفيذ الالتزام ، و كذلك التنفيذ الجزئي أو التأخير في التنفيذ [1] هذا فيما يخص القواعد العامة و ما جاءت به المادة 119 من القانون المدني رقم 05/07.

و إذا ما تحقق عدم التنفيذ ، فان فسخ العقد لا يكون تلقائيا ، بل للقاضي السلطة التقديرية في تقرير الفسخ ، غير انه و بالرجوع إلى فحوى المادة 28 من القانون 03/10 نجد أن المشرع قد خرج عن المعمول به في القواعد العامة ، و أعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة من اجل إنهائه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانونا ، و هذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري ، فقد نصت المادة السابقة عن هذا الأخير بأنه "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون ، إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

و في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا ، تقوم إدارة أملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ".

يفهم من خلال نص المادة أعلاه ، انه قبل تقرير الفسخ لا بد من إتباع إجراءات أولية في ذلك ، بحيث إذا تبين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء زيارته الميدانية أن المستثمر صاحب الامتياز لم يقم بالتزاماته المنصوص عليها في المادتين 22 و 29 من القانون 03/10 ، و المادة 03 من دفتر الشروط ، فانه يثبت ذلك بموجب محضر يعده محضر قضائي ، بعدها يقوم بإعذار المستثمر مع منحه مهلة للقيام بالتزاماته القانونية ، فإذا انقضت المدة المحددة في الأعذار ، مع عدم تنفيذ الالتزامات ، يحق للدولة ممثلة بإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

إذن ففسخ عقد الامتياز يكون بموجب قرار صادر عن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

الفرع الخامس : استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها

يحق للدولة بواسطة إدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بكل الطرق القانونية [2] في حالة إسقاط الوالي لحقوق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية ، أو بسبب عدم إيداع ملفات

[1] علي فيلالي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، ص 432.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

التحويل خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10 ، أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يحق للدولة أيضا استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية عند نهاية حق الامتياز ، سواء بانقضاء المدة القانونية له مع عدم تجديدها ، أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته ، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته و هذا ما نصت عليه المادة 26 من نفس القانون.

المطلب الثاني : التزامات الدولة

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة ، ممثلة في إدارة أملاك الدولة اتجاه المستثمر صاحب الامتياز في :

الفرع الأول : إعداد عقد الامتياز و تسليمه

تبين المادة 06 من القانون 03/10 على أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز ، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة ، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية ، فانه يتم إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوع و بحصص متساوية ، و إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فانه يعد عقد امتياز في الشيوع باسم الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 326/10.

ألزمت التعليمة الوزارية رقم 03085 ، المؤرخة في 18 افريل 2011 مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شانها تبسيط الإجراءات ، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير العقد ، و عليه يجب إعداد و تسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة ، و بهذا الشأن يتعين على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود.

كما حثت التعليمة الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي [1] رقم : 1565 ، كل مديريات مسح الأراضي الولائية ، العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، و ذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات و تسليم المخططات للمعنيين ، و التكفل بمتابعة شهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، سواء كانت موجودة أو محل استرجاع أو جديدة ، مجموع المساحات المزروعة ، عدد مخططات مسح الأراضي

[1] التعليمة الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، تحت رقم 1565 ، المؤرخة في 24 افريل 2011.

المسلمة ، و كل هذا قصد إتمام العملية في اقرب الآجال ، حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود الامتياز في الآجال القانونية.

و الدولة ملزمة بإعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ ، و بعد إتمام إجراءات التسجيل العقاري ، تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة و تسلم نسخة ثانية إلى المستثمر صاحب الامتياز ، بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

الفرع الثاني : التعويض عند نهاية عقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز في مدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد ، و من ثم فان هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده أو بطلب من المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية ، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب المادة 26 من القانون 03/10.

يترتب على نهاية حق الامتياز في جميع الحالات المنوه إليها تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها.

فالأملاك المسترجعة أما أن تكون بوضعية جيدة و أو في حالة سيئة ، ففي الحالة الأولى التعويض يقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية و التي زادت قيمتها ، أما في الحالة الثانية فان مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية.

المبحث الثاني : الرقابة على حق الامتياز

أن إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية بموجب قانون 19/87 و الذي منح حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري للمستثمرين و بقاء الدولة مالكة حق الرقبة و مسؤولية على المحافظة على الوجهة الفلاحية للراضي و استغلالها استغلالا امثلا نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة ، و لذلك تستطيع الدولة ممارسة حقها في الرقابة [1] بواسطة أجهزتها المنصوص عليها في النصوص القانونية و التنظيمية و هي :

المطلب الأول : رقابة هيئات الدولة على حق الامتياز

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية و كذا محلية و مديريات جهوية و كذا صناديق من اجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، و هذا من اجل حماية هذه الأراضي من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثمار مباشرو هذا من اجل حمايتها و تحسين قدراتها الإنتاجية.

الفرع الأولى: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

1- دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المراقبة و الاستغلال

لقد تم إنشاء هذه الهيئة بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 و المرسوم التنفيذي رقم 87/96 [2] الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2- النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

وفقا للمادة الأولى من المرسوم 87/76 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 339/09 فان الديوان يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري (EPIC) [3]

تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

تخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة ، و يعد تاجر علاقاته مع الغير كما يوضع تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالفلاحة و يكون مقره في الجزائر العاصمة و له فروع في كل الولايات ، و هو ضابط السياسة العقارية الفلاحية ، يمارس مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط حيث يكلف بالتنظيم

---

[1] محمد انس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية ، ديوان المطبوعات ، الجزائر ، 1992 ، ص 123.

[2] المرسوم التنفيذي المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، الجريدة الرسمية عدد 15.

[3] محمد انس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الإشغال العمومية ، ديوان المطبوعات ، الجزائر ، 1992 ، ص 123.

العقاري طبقا للمواد 62/61/56/52 من القانون 25/90 ن المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

3- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :
- يعتبر الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة العقارية للدولة.
- مراقبة استثمار و استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لاختصاصه .
4- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة و الرقابة :

حق الشفعة من أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان عن طريق التدخل في حالة رغبة احد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة عدم ترك وارث ، تتوفر فيه الشروط للممارسة هذا الحق كما أن المشرع تطرق إلى هذا الحق في إحكام القانون المدني ، بحيث نصت المادة 749 منه على أن ((رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار)) ، كما إن القانون 03/10 نص في المادة 15 "في حالة التنازل عن حق الامتياز".

الفرع الثاني : دور الصناديق و المنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي

إن الاستثمار الجيد و المراقبة المستمرة للمستثمرة الفلاحية و كذا كل الأراضي [1] الفلاحية التابعة سواء للقطاع الخاص أو للأملاك الوطنية الخاصة أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية و خصصت لها صناديق خاصة حيث نصت المادة 84 من قانون التوجيه (يجب إن يراعي في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية و الأهمية التي تكسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية) و من اجل المحافظة على الرصيد الوطني المتمثل في العقار الفلاحي عززت الدولة الوسائل القانونية المتمثلة في النظام القانوني و كذا هيئات الرقابة و منحت لها سلطات واسعة في فرض الجزاءات و توقيع العقوبات بموجب قوانين و مراسيم ، و من أهمها :

- الصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية.

- المنظمة الوطنية لحماية النباتات و المراقبة التقنية.

أ) الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية

انشأ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000 و هو يدعم الاستثمارات في إطار تطوير الأراضي الفلاحية ، و حماية مدا خيل الفلاحين و تمويل الأنشطة ذات الأولوية للدولة و في إطار الإنعاش الوطني الذي امتد منذ سنة 2000 إلى يومنا هذا و

[1] . عمرو محي الدين ، التخلف و التنمية ، دار النهضة العربية ، بيروت ، طبعة 1998 ، ص 227.

يهدف إلى :

- مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية.
- مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي.
- مراقبة البرامج الموجهة لعصرنه المستثمرات الفلاحية.

ب) دور المنظمة الوطنية لحماية النباتات و المراقبة التقنية

تم تأسيس المنظمة الوطنية لحماية النباتات و المراقبة التقنية بموجب القانون رقم 17/87 المؤرخ في 01 أوت 1987 [1] و المتعلق بحماية النباتات و المراقبة التقنية في الاستعمال الأمثل للوسائل و المعدات و من مهامها :

- مراقبة الصحة النباتية :

نصت المادة 06 من القانون 17/87 من الباب الثاني على انه ((يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين .....)) ، و نصت المواد 07 و 08 على التصريح الإجباري بكل النباتات

- سلطات التقصي و تحرير المخالفات و فرض العقوبات

تقوم منظمة الصحة النباتية بعدة سلطات من بينها :

- سلطة التقصي و المراقبة و تحرير المخالفات و فرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين و يقوم بعملية المراقبة الأعوان الإداريين المنصوص عليهم في المادة 53 من القانون 17/87 و المرسوم 198/08 المؤرخ في 2008/07/06 المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة.
- سلطة الصحة النباتية

محاضر التي يحررها الأعوان تكون لها حجة إمام القضاء إلى إن يثبت من يخالفها (المادة 55 من قانون 17/87) و تكون هذه المخالفات سببا مباشرا لفسخ العقد و إنهائه ، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في الفصل السادس من القانون 03/10 حيث تعتبر هذه المخالفات أضرارا بالأرض الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز و عدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ، و كذا تحويل الوجهة الفلاحية عن مقصدها و عن طبيعتها.

[1] قانون 17/87 المؤرخ في 1987/08/01 ، الجريدة الرسمية ، عدد 32 الصادر في 1987/08/01.

المطلب الثاني : الرقابة القضائية

ورد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 في الفصل الثالث منه في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري و ذلك في المواد 514/513 حيث نصت على إن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشا بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو شغلها أو استغلالها ، كما ينظر القسم العقاري في الدعوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المستثمرة ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب التزامات قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي. [1]

الفرع الأول : اختصاصات الجهات القضائية العادية

أ : النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

ينظم القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 بالإضافة إلى المادة 22 من الفصل الرابع ، التزامات المستثمر صاحب الامتياز ، حيث يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا ، و عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز ، فانه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم و الملاحظ إن النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القضاء العقاري حصريا ، غير أن المتابعة القضائية ضد احد الأعضاء لابد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة ، و هذا ما نكشفه في المادة 28 من القانون 03/10. [2]

منح المشرع أصحاب الامتياز الحرية و الاستقلالية في تسيير أمورهم على إن يكون الاستغلال جماعيا و على الشيوع ، و نصت المادة 22 من القانون 03/10 على تحديد مدة عقد الشراكة و هوية الإطراف و اسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز ، و تحديد قيمة المساهمات و برنامج الاستثمار و توزيع المهام و هذا الاتفاق لا بد إن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

---

[1] بريك الزبير مذكرة ماجستير النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، 2015/2014 ، جامعة الجزائر ص 83.

[2] . بريك الزبير ، مرجع نفسه ص 90.

ب : في حالة النزاع حول تقسيم الإرباح

في حالة نشوب إي نزاع حول تقسيم الإرباح يكون القاضي المدني هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذه النزاعات ، وقصت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب المنتوج في المستثمرة الفلاحية ، بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها و المتضمن تقسيم منتوج الأشجار المثمرة [1] ((حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع للملف إن محل النزاع هو حرمان الطعون ضدهما من منتوج نبات العنب ..)).

ج : النزاع بين أعضاء المستثمرة مع الغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية و إي شخص أخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص ، سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد تترتب من خلال اتفاقيات مع الغير طبقا لنص المادة 26 من القانون 03/10 أو رهن لحق الامتياز نصت المادة 12 من القانون 03/10 ((بغض النظر عن إحكام القانون المدني يجوز حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس ، و هي تمثل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض)) .

ما يمكن استغلاله إن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية قد تبرم عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات و هيئات القانون العام و في حالة قيام نزاع فان الاختصاص يعود إلى القضاء العادي. [2]

د : المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية و تكون الدولة طرفا فيها [3]

إذا تعلق الأمر بالممارسة حق الشفعة طبقا لأحكام المرسوم رقم 87/96 فانه من المفروض إن يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يخضع من حيث الاختصاص للقضاء العادي و المادة 18 من القانون 03/10 و 15 من نفس القانون ، و يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يوضح فيه مبلغ التنازل و كذا هوية مرشح لاقتناء

---

[1] قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 ، قضية (ب م) ضد (ب ر) و ما معه غير منشور.

[2] لوبش نجاة ، الشفعة و تطبيقاتها في الميدان العملي ، مذكرة نهاية التخرج من معهد القضاء الجزائر ، 2001 ، ص 63.

[3] بريك الزوبير ، مرجع نفسه ص96 .

حق الامتياز ، و عندما يكون المتنازل على الشيوع يخطر الديوان كتابيا أعضاء آخرين قصد ممارسة حق الشفعة و يجب الإفصاح على رغبتهم خلال اجل 30 يوما.

الفرع الثاني : اختصاصات الجهات القضائية الإدارية

تعد المحاكم الإدارية هيئة من هيئات القضاء الإداري في بلادنا ، و هي صاحبة الاختصاص العام في النظر و الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجديد و تعتبر تحديد الاختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية سواء الإدارية أو العادية على الوقوف على درجة ة مدى اختصاصها بالنظر و الفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية العامة [1] أو ما يلحق بها من نشاطات عائدة لاختصاص جهة قضائية معينة دون أخرى فلا بد من معرفة و تحديد قواعد اختصاص المحاكم الإدارية التي تتكفل بالفصل في المنازعات من خلال القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 و دفتر الشروط الملحق به.

أولا : دعوى الإلغاء

تستهدف دعوى الإلغاء احترام مبدأ المشروعية و حماية الصالح العام و ضمان حقوق الأفراد من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.

ثانيا : دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة (الأملاك الوطنية الخاصة) على انه في حالة ما أذا تطلب دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز معلومات تكميلية يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم برئاسة الوالي من اجل التحقق من قانونية الملف حيث نصت المادة 08 منه انه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة و في حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل استكمال عملية التحويل فق التعليمات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس المرسوم أما في حالة عدم القبول يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان و يمنح له (إي المعني) الحث قي تقديم الطعن أمام الجهة القضائية المختصة حيث نصت المادة 800 ق ا م ا د .....))

[1] . بريك الزوبير ، مرجع نفسه ص 98 .

ثالثا : دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز

نصت المادة من القانون 30/10 على انه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة 05 منه و هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية و الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي اجل حددها القانون ب 18 شهرا ابتداء تاريخ نشر هذا في الجريدة الرسمية و الذي يوافق 2010/08/18 و ذلك من اجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. [1]

لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و عند انقضاء الأجل إعذارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان يعتبر المستثمرون هم و ورثتهم متخلين عن حقوقهم المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

يقوم الديوان بإرسال الملف إلى الوالي من اجل قرار بإسقاط المستفيد أو ورثته المتخلفين عن عملية إجراءات التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10.

هل القرارات الرامية سواء لرفض منح الامتياز أو لإسقاط حق الامتياز و الصادرة عن الوالي تستوجب نفس التعويضات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 03/10 ام تستحق بموجب النصوص القانونية المنصوص عليها في القانون المدني أي المادة 124 و ما يليها. [2]

رابعا : دعوى التعويض

ينصب هذا الاختصاص على الدعاوي القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن و المصلحة من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية ، ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة عما أصابهم من أضرار بفعل نشاط و الإعمال الإدارية العامة ، مطالبين فيها إثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض.

إن القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 و كذا دفتر الشروط الملحق به قد حدد على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض. [3]

---

[1] . بريك الزبير ، مرجع نفسه ص 100.

[2] جازيه صاش ، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، مذكرة تخرج 1994 ، ص 59.

[3] سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ، الكتاب الثاني ، دار الفكر العربي ، طبعة 1996 ، ص 265.

أ) التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد

نصت المادة 26 من القانون 30/10 على إن انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون و المحدد ب 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الإشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 و التي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز . و إنهاء المستفيد و الورثة عن طريق ممثليهم مع احترام الإشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03/10 حيث يترتب عليها فسخ العقد من طرف إدارة أملاك الدولة مع التعويض على الفسخ الإداري و الذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية.

و تشمل هذه التعويضات الإتاوات الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد و الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز.

يمكن لصاحب الامتياز رفع دعوى قضائية إلى المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية طبقا للمادة 10 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1992/11/02. [1]

ب) التعويض المستحق في حالة فسخ العقد

نظم القانون 03/10 في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، حيث نصت المواد 28 و 29 منه و المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يتم تحرير محضر مخالفة تبلغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان حتى يمتثل إلى إحكام القانون و دفتر الشروط7 و الالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري و في حالة عدم الامتثال و بعد انتهاء الأجل الممنوح في الأعذار المبلغ قانونيا ، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان بفسخ العقد المبرم بينها و بين المستثمر صاحب الامتياز ، و يكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليها في الفقرة 02 من المادة 26 من القانون 03/10. [2]

[1] علي خطار الشنطاوي ن القضاء الإداري ، دار وائل للنشر ، القاهرة ، طبعة 1995 ، ص 98.
[2] عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1999 ، ص 159

خلاصة الفصل الثاني :

في هذا الفصل حاولت أن أسلط الضوء على :

- الآثار المترتبة على عقد الامتياز من حقوق و التزامات والتي يتضمنها دفتر شروط ممضي من طرف مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا للدولة من جهة والفلاح أو المستثمر صاحب الامتياز من جهة أخري .

- الوسائل التي أحدثتها الدولة من أجل حماية وضمان استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها , و ما مدى نجاعة هذه الهيئات في ضمان استغلال أمثل والنهوض بهذا القطاع الحساس الذي بإمكانه إعطاء دفع قوي وخلق توازن في تطوير الاقتصاد الوطني , ونظرا لقصور القوانين والنظم التشريعية السابقة التي أثرت سلبا في تطور هذا القطاع , وعجز الدولة في مراقبة أراضيها وخاصة الفلاحية منها , وهذا ما جعل المشرع يصدر أول قانون بتاريخ 2008/08/03 تحت رقم 16/08 الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 2008/08/10 عدد 46 , ويتضمن التوجيه الفلاحي ويحدد عناصر ومقومات الفلاحة , والذي يعتبر المرجع الأصلي في ضبط السياسة العامة للبلاد في مجال الفلاحة , وقد كان بداية لصدور سلسلة من القوانين أهمها :

قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18

قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01

إن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 , وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري , تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي , ويخضع للقانون الإداري في علاقته مع الدولة , ويعد تاجرا في علاقته مع الغير, وقد منح القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 صلاحيات هامة للديوان منها: ممارسة حق الشفعة – إعداد دفتر الشروط وإمضائه مع المستثمر صاحب الامتياز – سلطة الرقابة .

وقد حددت في الدراسة حالات اختصاص القضاء العادي وحالات اختصاص القضاء العادي .

إن قانون 03/10 منح سلطة واسعة للإدارة في تنظيم العقد الإداري سواء في مرحلة تحريره أوفي مرحلة التنفيذ من فسخ للعقد ومن رفض المنح حق الامتياز ومن إسقاط للحقوق.

الخاتمـــــــــة

الخاتمـــــــة :

من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني لحق الامتياز في العقار الفلاحي طبقا للقانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد للشروط وكيفيات الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نخلص إلىأن القانون 03/10 قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إبقاءالأراضي ملكا للدولة مع تكريس أسلوب الامتياز كنمط حصري لاشتغالالأراضي الفلاحية الذي أتى كبديل لحق الانتفاع الدائم الذي نظمه القانون 19/87المؤرخ في 1987/12/08 , فعقد الامتياز تحرره إدارة أملاك الدولة وفقا لدفتر شروط ممضي من طرف المدير الولائي للديوان الفلاحي من جهة ومن طرف المستثمر (الفلاح) صاحب الامتياز من جهة أخريالذي يعطيه حق الاستغلال لمدة أقصاهاأربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفعأتاوى سنوية يحددها قانون المالية لسنة 2010.

وهنا نميز بين المستثمرات القديمة والمستثمرات الجديدة من حيث إجراءات الحصول على العقد.

المستثمرات القديمة يشترط فيها :

-العقد الإداري المشهرلدى المحافظة العقارية المحدد بموقع العقار أو القرار الولائي في إطار الثورة الزراعية .

- تقديم شهادة إبراء الذمة المالية تثبت دفع أتاوى لدي قابض مفتشية أملاك الدولة المختصةوبعد إمضاء دفتر الشروط والذي يحدد التزامات وحقوق المستثمر أوالفلاح و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا للدولة ، يرسل الملف من طرف هذا الأخير لتحرير وإشهار العقد لدي إدارةأملاك الدولة ومتابعة تحصيل الأتاوى بالتنسيق مع الديوان .

أماالمستثمرات الجديدة يشترط فيها أن تقوم المصالح المحلية ممثلة في البلدية و الدائرة بإنشاءمحيط فلاحي سواء كان جماعي أو فردي .

ثم تجتمع اللجنة التقنية المختصة لإبداء آرائها في طلبات الفلاحين ، تنتهي بتسليم شهادة الانتقاء للفلاحين والمستثمرين المقبولين من رئيس الدائرة أو الوالي حسب المساحة ،وبعد إمضاء دفتر الشروط والذي يحدد التزامات وحقوق المستثمر أوالفلاح و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا للدولة ، يرسل الملف من طرف هذا الأخير لتحرير وإشهار العقد لدي إدارةأملاك الدولة ومتابعة تحصيل الأتاوى بالتنسيق مع الديوان ولقد واجهت هذاالنوع من الامتياز عدة عوائق إدارية .

إن حق الامتياز يسمح للدولة باسترجاع العقار الفلاحي في حالة سوء استغلاله من طرف المستثمر, بوسائل قانونية مرنة وهذا عن طريق الفسخ الذي لم ينص عليه القانون 19/87 السابق ذكره وذلك قصد حماية العقار الفلاحي من الاحتكار والتلاعب والسهر على حسن استغلاله من طرف الفلاحين .

لكن تبقى بعض المشاكل التي تواجه على أرض الواقع ونقترح بعض التوصيات لمواجهتها :

- تفعيل الرقابة الدائمة للعقار الفلاحي من خلال إنشاء هيئات محلية تابعة لديوان الأراضي الفلاحية على المستوى البلدي .
- إنشاء هيئات متخصصة على مستوى البلدية مهمتها مساعدة ومتابعة الفلاحين –ترسيخ وتوسيع مهمة المندوب الفلاحي في البلدية– .
- زيادة التنسيق بين الهيئات الإدارية ذات العلاقة بتسيير المستثمرات(الديوان , مديرية الفلاحة ,مديرية أملاك دولة).

المـــــلاحــق

الرقم	الملحق
01	المنشور الوزاري المشترك رقم :108 المؤرخ في :23 فيفري 2011
02	المنشور الوزاري المشترك رقم :927 المؤرخ في :19 نوفمبر 2015
03	نموذج دفتر الشروط
04	نموذج عقد إمتياز

قائمـــــة المراجـــــع

قائمة المصادر والمراجع

أولا المصادر التشريعية :

1-القانون المدني الجزائري
2-الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 79
3-القانون 17/87 المؤرخ في 1987/08/01 الجريدة الرسمية عدد 32
4-القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
5-القانون 25/90 المعدل والمتمم
6-الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 1996/06/15 المتضمن قانون المياه جريدة رسمية عدد37 الصادرة في 1996/06/16
7-القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي
8-القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 والمتضمن كيفية وشروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
9-المرسوم التنفيذي رقم 120/69 المؤرخ في 1969/08/18 يتضمن القانون الاساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين
10-المرسوم التنفيذي رقم 454/91
11-المرسوم التنفيذي رقم 87/96
12-المرسوم التنفيذي المؤرخ في 24 فيفري 1996 الجريدة الرسمية عدد 15
13-المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 تحديد كيفية تطبيق حق الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

14- قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 والمؤرخ في 2012/11/11 يحدد كيفية إعلان الترشح واختيار المترشحين للامتياز الفلاحي 2013

15- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 1990/03/07

16- التعليمة الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الاراضي تحت رقم 1565 المؤرخة في 24 افريل 2011

ثانيا المراجع الفقهية :

1- الكتب باللغة العربية :

1- محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر ، 1985

2- حمدي باش عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري مطبعة الشهاب 2000

3- ناصر الدين سعيدني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ،1986

4- محمد خلف الجبوري ، العقود الادارية .

5- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون جزء 06،مجلد02 ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيئ الايجار والعارية ، دار النهضة العربية القاهرة ،طبعة 1963

6- ليلى زروقي ، التقنيات العقارية ، العقار الفلاحي جزء1، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، طبعة 2 ،2001

7- أحمد عاصم الحماية القانونية للكراء السكني "، الطبعة الأولى ، 1926

8- منصور إبراهيم إسحاق ، نظرية الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية ديوان المطبوعات الجامعية 1992

9- عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر

10- نبيل صقر ، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، دار الهدى عين مليلة الجزائر طبعة جديدة

11- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية إحكامها ومصادرها ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية مصر 2001

12- حميد شنيتي ، مدخل لدراسة العلوم القانونية نظرية الحق الجزء الثاني جامعة بن عكنون ، الجزائر ، الطبعة الثانية 2009

13- إسماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دارة هومة الجزائر 2002

14- كحيل نعيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 03/10 دار هومة الجزائر 2013

15- أحمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري ، دار هومة الطبعة الثانية 2008 الجزائر

16- علي فيلالي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغاية ،الجزائر 2001.

17- محمد انس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأملاك الإدارة والإشغال العمومية ديوان المطبوعات ، الجزائر 1992

18- عمرو محي الدين ، التخلف و التنمية ، دار النهضة العربية بيروت طبعة 1998

19- سليمان محمد الطهاوي ، القضاء الإداري الكتاب الثاني دار الفكر العربي ، طبعه 1996

20- علي خطار الشنطاوي ، القضاء الإداري دار وائل لنشر القاهرة طبعة 1995

21- عبد العزيز عبد المنعم ، الأسس العامة للعقود الإدارية دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1999

2-الكتب باللغة الفرنسية :

JEAN-MARIEAUBY,PIERRE BON,JEAN-BER NERDE droit admimesratif des 6ens ,4 edition ,DALLOZ ,FRANCE

3-المذكرات

1- دريس حسين ، تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز مذكرة ماستر حقوق – قانون عقاري – جامعة الجلفة – 2015

2- جميلة قورار ، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص معهد القضاء الدفعة الأولى 2001/200

3- بقار سلمى النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي ، مذكرة ماجستير 2003

4- اوكشابي ناجية ، رانية نوال ، استقلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز مذكرة ماستر القانون الاقتصادي و الأعمال تخصص قانون عام ، جامعة بجاية دفعة 2014/2013

5- بريك الزبير مذكرة ماجستير النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات 2015/2014 جامعة الجزائر

6- لوبش نجاة ،الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي ،مذكرة نهاية تخرج معهد القضاء ،الجزائر، 2001

7- جازية ماش ، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الادارية في النظام القضائي الجزائري مذكرة تخرج 1994

4-الجرائد والمجلات والمحاضرات

1- بلكعيبات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز وقانون الاستثمار الجزائري مجلة السياسة والقانون العدد2012/07

2- بن رقية يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للقانون 03/10 محاضرة ملقاة على طلبة القضاء دفعة 20 الجزائر

ثالثا : القرارات والأحكام القضائية

قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 2001/01/10 قضية (ب،م) ضد (ب،ر) غير منشور

الفهـــــــرس

الفهرس

مقدمة .....أ ، ب ، ج

الفصل الأول : الامتياز كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي.....2-19

المبحث الأول : مدلول حق الامتياز في العقار الفلاحي.....2

المطلب الأول : العقار الفلاحي 2

الفرع الأول : العقار 2

الفرع الثاني : التطور التاريخي للعقار الفلاحي.....3-6

المطلب الثاني : عقد الامتياز.....7

الفرع الأول : أ- التعريف الفقهي.....7

ب- التعريف التشريعي.....8

الفرع الثاني : خصائص ومميزات عقد الامتياز.....8-10

المبحث الثاني : نطاق وشروط و إجراءات منح الامتياز.....11

المطلب الأول : نطاق تطبيق حق الامتياز.....11

الفرع الأول : نظام التسيير الذاتي في الفلاحة.....11-12

الفرع الثاني :الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثروة الزراعية 13-14

المطلب الثاني : شروط و كيفيات منح حق الامتياز.....15

الفرع الأول : شروط منح حق الامتياز 15

الفرع الثاني : كيفية منح حق الامتياز 16-18

خلاصة الفصل الأول 19

الفصل الثاني : أحكام حق الامتياز.....22-39

المبحث الأول : الآثار المترتبة على عقد الامتياز.....22

المطلب الأول: حقوق الدولة 23

الفرع الأول : حق الرقبة.....23
الفرع الثاني : الحق في ممارسة الشفعة.....24
الفرع الثالث : حق الرقابة.....26
الفرع الرابع : فسخ عقد الامتياز.....27
الفرع الخامس : استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها 28
المطلب الثاني : التزامات الدولة.....29
الفرع الأول : إعداد عقد الامتياز وتسليمه.....29
الفرع الثاني : التعويض عند نهاية عقد الامتياز.....30
المبحث الثاني : الرقابة على حق الامتياز.....31
المطلب الأول : رقابة هيئات الدولة على حق الامتياز.....31
- دور الديوان الوطني.....31
- دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي 32
المطلب الثاني : الرقابة القضائية 34
الفرع الأول : اختصاصات الجهات القضائية العادية.....34
الفرع الثاني : اختصاصات الجهات القضائية الإدارية.....36
خلاصة الفصل الثاني.....39
الخاتمة.....41-42
الملاحق...../
المراجع...../
الفهرس.....43-44

تم بحمد الله