

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية: الحقوق والعلوم السياسية
ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
تخصص: قانون إداري

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي
بعنوان:

استغلال الأراضي الفلاحية على ضوء
القانون رقم 03/10

إشراف الأستاذ
د/ حميدوش آسيا

من إعداد الطلبة
- مكدر النوي
- ضيف فاتن

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
		رئيسا
د. حميدوش آسيا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	مشرفا ومقررا
		مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023



استمارة معلومات

✳ المعلومات الشخصية:

اللقب: **صبي فانت**
الاسم: **فانت**
اسم ولقب الأم: **فايزة صبي**
اسم الأب: **عيسى**
مكان الازداد: **حمام الضاحه**
تاريخ الازداد: **1998/05/19**
رقم الهاتف: **0672489300**
البريد الالكتروني:
العنوان الشخصي: **الجوار، أسرة لطرش القاهرة**

✳ البكالوريا:

المعدل: **10,50** الشعبة/التخصص: **آداب** سنة الحصول على شهادة البكالوريا: **2012**

✳ الليسانس:

تخصص الليسانس: **كافة الاعمال** الدرجة/سنة التخرج: **2022/2021**

✳ الماجستير:

تخصص الماجستير: _____ الدرجة/سنة التخرج: _____

المعدل الترتيبي للماستر (المعدل العام): _____

✳ الوضعية المهنية:

موظف: عاطل عن العمل:

⊖ في حالة موظف:

وظيفة عمومي: قطاع خاص:
المصلحة المستخدمة: _____ اسم المؤسسة / الشركة: _____
الرتبة في العمل: _____

⊖ الصيغة:

موظف دائم: موظف في إطار عقود: نوع العقد: _____

إمضاء الطالب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق.....

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرقي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة): صبيح حائش

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم: كلية الحقوق

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 206233211

والصادرة بتاريخ: 2017/11/09

عن دائرة: المسلك

المسجل (ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: الحقوق

والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)، عنوانها:

استغلال الآراء العامة في حضور الممثلين

أصح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2023/06/09

إمضاء المعني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق.....

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرقي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة): مكي ورائي

الصفة: طالب، أسكن بالبحث، باحث دائم: كلية الحقوق والعلوم السياسية

206251190

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم:

2017/08/17

والصادرة بتاريخ:

عن دائرة: مسرة

المسجل (ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية: الحقوق

والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)، عنونها:

استغلال الأرائض الفلاحيّة على ضوء القانون رقم 03/10

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في

إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2023/06/08

إمضاء المعني

الصورة

استمارة معلومات

المعلومات الشخصية:

اللقب: **مكدمر**
اسم الأب: **الحضر**
تاريخ الازدياد: **1973**
رقم الهاتف: **077482907**
البريد الالكتروني: **nonmekdour@msc.com**
العنوان الشخصي: **الجمهورية الجزائرية - صقرة**
الاسم: **الشره**
اسم ولقب الأم: **مريسة عطية**
مكان الازدياد: **صقرة**

المعدل: **0932** الشهية/التخصص: **آداب** سنة الحصول على شهادة البكالوريا: **1996**

الليسانس:

تخصص الليسانس: **حقوق** الدرجة/سنة التخرج: **2008**

الماستر:

تخصص الماستر: **/** الدرجة/سنة التخرج: **/**

المعدل الترتيبي للماستر (المعدل العام): **/**

الوضعية المهنية:

موظف: عاطل عن العمل:

في حالة موظف:

وظيفة عمومي: المصلحة المستخدمة: **/**
الرتبة في العمل: **/**
اسم المؤسسة / الشركة: **/**
قطاع خاص:

الرتبة في العمل: **/**

الصيغة:

موظف دائم: موظف في إطار عقود: نوع العقد: **/**

إمضاء الطالب



الشكر



بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: "ولئن شكرتم لأزيدنكم" صدق الله العظيم

نحمد الله كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه الذي وفقنا لما نحن عليه
ونصلي ونسلم على الحبيب المصطفى محمد خير الأنام عليه الصلاة والسلام
نتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذتنا المشرفة على عملنا الدكتورة

" حميدوش آسيا " التي كانت خير مؤطر لهذه الدراسة بتوجيهاتها ودعمها

ونصائحها القيمة حفظها الله.

وإلى السادة أعضاء لجنة المناقشة

وإلى كل من قدم لنا الدعم ومساندة.

إهداء

أهدي عملي المتواضع هذا إلى والدي رحمه الله؛

إلى أمي حفظها الله ورعاها؛

إلى زوجتي وأبنائي قرة عيني؛

إلى إخوتي وأخواتي حفظهم الله ورعاهم

إلى ابن أختي الدكتور مقدر طارق

إلى كل إطارات ولاية المنبوعة على رأسهم السيد المحترم والي

الولاية " بن مالك مختار "

مكدور النوي

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع بالدرجة الأولى إلى والدي العزيز
ين سندي وفرحتي في الحياة حفظهما الله ورعاهم وأطال
في عمرهما؛

وكما أهدي عملي هذا إلى أضاء حياتي بوجوههم أخواتي
كل بإسمه حفظهم الله

ضيف فاتن

مقدمة

تعتبر التنمية الفلاحية أهم المقومات التي يقوم عليها الاستثمار والتنمية الاقتصادية للدول، بالنظر إلى ما يوفره من واردات مالية هامة للميزان التجاري، وكذا التقليل من فاتورة الاستيراد وخروج العملة الصعبة إلى الخارج، كما يوفر قطاع الفلاحة مناصب شغل دائمة تساعد على استقرار الجانب الاجتماعي للدول، كما أن الاكتفاء الذاتي للدول يقوي تمتع الدولة بسيادتها في العلاقات الدولية. ونظير هذه الأهمية أولت التشريعات عناية كبيرة في تنظيم العقار الفلاحي وحق الملكية المرتبطة به لكون المنظومة القانونية للملكية العقارية الفلاحية تعتبر الأراضي الفلاحية الدعامة الأساسية لها، ما جعل الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في الجزائر تعرف تطورا ارتبط بالمشهد الاقتصادي والسياسي الذي يسود البلد، إذ أنه بعد الاستقلال عملت الجزائر على استرجاع الممتلكات المسلوقة من قبل المستعمرين واستغلالها بالطريقة الأمثل وفق الإمكانيات المتوفرة آنذاك، فكان "نظام التسيير الذاتي" للعقار الفلاحي هو السائد، كرسنه النصوص القانونية الصادرة آنذاك: الأمر رقم 68-653¹ الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية².

ثم تمت إعادة هيكلة القطاع الفلاحي بموجب القانون رقم 87-19 المتعلق بكيفية تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية³ وبرزت نوايا التغيير في المفاهيم والأساليب المنتهجة في الاستغلال الفلاحي للأمالك الوطنية، أين توجت في مرحلة الإصلاحات والانفتاح الاقتصادي بموجب دستور 1989 الذي تم في بط القوانين المتعلقة بالتوجيه العقاري والذي شكل تحولا جذريا في التنظيم العقاري الفلاحي وفق توجهات أكثر عقلانية وأعطى مفهوما مغايرا للملكية العقارية، والذي دعمه صدور القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي⁴ الذي حدد قواعد المحافظة على هذه الثروة العقارية الفلاحية وتممينها، وكرس نظام الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وأحال تحديد شروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي إلى نص تشريعي خاص متمثلا في القانون

1 الأمر 68-653 المؤرخ في 30-09-1968

2 71-73 للمؤرخ في 08-11-1971

3 القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987

4 قانون رقم 16-08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 أوت 2008

رقم -10-3- المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.¹ كما تجدر الإشارة الى أن الأمر 08/04 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم لسنة 2011 قانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 استتنت في مادتها الثانية الأراضي الفلاحية من تكريس حق الامتياز الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية.

سوف نحاول من خلال دراستنا تناول كيفية تنظيم المشرع الجزائري لاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجديد، من خلال تسليط الضوء بالتحليل حول كيفية تنظيم المشرع لحق الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية والإجراءات المتبعة في تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، والآثار المترتبة عن منح هذا الحق وممارسته لهذا سنحاول الإجابة على الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط استغلال الأراضي الفلاحية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من الأسئلة الفرعية:

- كيف تم استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز في التشريع الجزائري؟

- ماهي خصائص عقد الامتياز الفلاحي؟

- فيما تتمثل أطراف عقد الامتياز الفلاحي؟

- ماهي حقوق وواجبات كل طرف؟

كما يمكننا ذكر أهم أسباب موضوع بحثنا الذي تمحور في أسباب ذاتية ولعللى أهمها هي اكتشاف ومعرفة نظام الاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري والآليات والجهات المسؤولة على عقد الامتياز الفلاحي التي حددها المشرع الجزائري في تفعيل استغلال الأراضي الفلاحية. وأسباب موضوعية تتمثل في إبراز الإطار القانوني العام لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري من حيث معرفة الأحكام والنصوص

¹ أمر رقم 08-04 في 01/09/2008

القانونية التي تسير عقد الامتياز الفلاحي، وكذا معرفة الآلية التي تكرس ضمان حقوق وواجبات كل طرف مساهم فهذا الأخير.

وتكمن أهمية الموضوع في استغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري و محاولة إبراز دور المشرع الجزائري في تحديد و تفعيل استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون الجزائري عن طريق الامتياز وما مدى فعالية ونجاعة الأطر القانونية التي وضعها المشرع الجزائري من أجل هذا الأخير من جهة، و ضمان تمويلها من جهة أخرى، ومعرفة حقوق وواجبات الدولة كطرف مانح وحقوق وواجبات المستغل كطرف مستثمر.

كما يمكننا ذكر الأسباب التي تمثلت في مفهوم عقد الامتياز الفلاحي وأطراف عقد الامتياز نطاق تطبيقه كما يجب علينا ذكر حقوق والتزامات الإدارة المانحة لعقد الامتياز التي هي الدولة وحقوق والتزامات المستثمر

عند تناولنا موضوع استغلال الأراضي الفلاحية في ضوء القانون الجزائري ولمعالجة إشكالية هذا الأخير واجهتنا عدة صعوبات، أبرزها نقص المراجع، تغيير القوانين المراسيم المتعلقة بالاستغلال الفلاحي، صعوبة تحليل القوانين التشريعية المتعلقة بالاستغلال الفلاحي.

كما اتبعنا في دراستنا المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال تحليلنا للنصوص القانونية الواردة في قوانين الاستغلال الفلاحي التي تضبط وتنظم آلية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري المتضمن تنظيم الاستغلال الفلاحي.

ومن أجل التطرق إلى جل عناصر استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري تم تقسيم دراستنا إلى فصلين الفصل الأول كان حول استغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري والذي تطرقنا فيه إلى مبحثين المبحث الأول حول مفهوم عقد الامتياز الفلاحي، وأطراف عقد الامتياز ونطاق تطبيقه، أما الفصل الثاني كان حول آثار عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون الجزائري والذي قسم إلى مبحثين الأول كان حول حقوق والتزامات الجهة المانحة "الدولة" أما الثاني فكان حول حقوق والتزامات المستثمر.

الفصل الأول

عقد امتياز الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

أدى ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينات إلى الدفع بالدولة لإعادة النظر في هيكله قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين وكذلك كل التعاونيات الإنتاجية الخاسرة للثورة الزراعية، فمع بداية الثمانينات وقع انخفاض كبير في أسعار البترول أدى إلى تدهور الوضعية الاقتصادية للدولة الجزائرية، حيث دخلت هذه الأخيرة في مرحلة جديدة تتجلى في الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وعلى إثر ذلك أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين على الصعيد الاقتصادي منها على سبيل المثال القانون رقم 88-2001 المؤرخ في 12-01-1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.¹

وتمشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات أصبح من الضروري الاتجاه نحو نمط مغاير لتسيير الوعاء العقاري الفلاحي، إذ اختار المشرع نظام المستثمرات الفلاحية كنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ولقد تجلّى ذلك من خلال إصدار القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم، حيث نظم المشرع الجزائري بموجب هذا القانون طريقة استغلال الأراضي² المذكورة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية لذا يعرف هذا القانون من الناحية العملية بقانون المستثمرات الفلاحية، تتألف من عدد من المنتجين تمنح لهم الدولة الأراضي بهدف استغلالها في شكل حق انتفاع، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال الأرض بصفة جماعية وعلى الشيوخ، يخول لهم هذا الحق سلطة استغلال الأرض واستعمالها في إطار الأحكام المقررة ضمن القانون 1987، مقابل احتفاظ الدولة بملكية الرقبة ولها وحدها سلطة التصرف في ملكيتها ضمن الإطار القانوني وهذا هو النمط الذي أبقى عليه المشرع الجزائري في القانون 10-

¹ القانون رقم 88-2001 المؤرخ في 12-01-1988.

² القانون رقم 87/19، سبق ذكره.

الفصل الأول _____ عقد امتياز الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

03 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والذي ألغى بموجب المادة 34 منه القانون رقم 19/87 المذكور سابقا وعليه فإن المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي اعتمدها المشرع الجزائري في استغلال الأراضي الفلاحية.

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

إن عقد الامتياز منذ ظهوره عرف العديد من الاختلافات فيما بين الفقهاء ورجال القانون وذلك لتحديد مفهومه وما يدور حوله، هذا سنتناول في هذا المبحث مطلبين حيث كان المطلب الأول حول تعريف عقد الامتياز أما المطلب الثاني فكان حول خصائص عقد الامتياز وتمييزه عن العقود المشابهة في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز.

لقد تعرض عقد الامتياز إلى جملة من التعريفات المختلفة وذلك باختلاف المجالات والمرافق وحتى نستطيع أن نقوم بتحديد تعريف له وجب علينا التطرق إلى رأي الفقهاء بتعريفهم لهذا النوع من العقود وه، وذلك من خلال التعريف الفقهي وهذا في الفرع الأول، بالإضافة إلى التعريف القانوني الذي سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.

فقد عرفه الدكتور ماجد راغب الحلو بأنه " عقد إداري يتولى بمقتضاه احد أشخاص القانون الخاص عادة فردا أو شركة تشغيل احد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة، على مسؤوليته وبواسطة عماله وأمواله مقابل رسوم يتلقاها من المنتفعون".¹

كما يعرف الامتياز بأنه العقد الذي يكلف فيه شخص عام السلطة مانحة الامتياز، شخص خاص (الملتزم) استغلال مرفق عام وتحمل مخاطره لمدة طويلة مقابل اتاوة تدفع من قبل المنتفعين من المرفق.²

أما تعريف عقد الامتياز فإنه ذلك العقد الذي تعهد الإدارة (الدولة والجماعات المحلية) إلى احد الأفراد أو الشركات بتسيير مرفق عام واستغلاله لمدة محددة من الزمن وذلك مقابل تلقي إتاوة من طرف المنتفعين من الخدمات التي يقدمها هذا المرفق".³

¹ ماجد راغي الحلو، العقود الإدارية (معيان العقد الإداري، سلطات المصلحة المتعاقدة، أنواع العقود الإدارية) دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2015، ص 236.

² المرجع نفسه، ص 108

³ المرجع نفسه، ص 108

أما الدكتور محمود عاطف البنا فيعرفه انه عقد إداري يتم بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام واحد أشخاص القانون الخاص (الفرد) او الشركة) يتعهد بمقتضاه الملتزم الفرد او الشركة) بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة الجمهور طبقا للشروط، الموضوعة له مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستلائه على الأرباح ويكون الاستغلال في صورة التصريح للملتزم بتحميل اجر ورسم من المتفعين".¹

كما يمكن تعريفه " عقد بموجبه يعهد شخص الإدارة مانحة الامتياز) إلى شخص خاص (صاحب الامتياز) تسيير واستغلال مرفق أو انجاز أشغال عمومية ويكون ذلك على مسؤوليته وفي المقابل يتلقى إتاوة من طرف مستعملي المرفق العمومي".²

كما يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو أحد وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستلائه على الأرباح".³

ويمكن تعريفه أيضا على انه اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم انه عبارة على صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه هو تسيير مرفق عام.⁴

يستنتج من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف جامع مانع لعقد الامتياز وذلك لأنه احتوى على جميع العناصر الواجب توفرها في هذا العقد.

¹ محمود عاطف البنا، العقود الإدارية، الطبعة 01، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص 51.

² ماجد راعي الحلو، مرجع سبق ذكره، ص 109.

³ عمار عوابدي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 198.

⁴ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الطبعة 03، الجزائر، ص 10.

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الامتياز

اختلف عقد الامتياز في تعريفه من الناحية القانونية، وهذا راجع إلى المكانة التي يشغلها في مختلف المجالات وهذا ما سوف نتطرق إليه وذلك بذكر بعض التعاريف القانونية لهذا العقد أولاً: تعريف عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 18-199 المتعلق بتفويض المرفق العام.

المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المتعلق بتفويض المرافق العامة ركز على عقد الامتياز حيث جاء في المادة -53 فقرة 1 تعريفه والتي تنص على عقد الامتياز هو الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له إما انجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله وإما تعهد له فقط استغلال المرفق العام " يستنتج من خلال هذا التعريف أن السلطة المفوضة حصرت عقد الامتياز في انجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية بالإضافة لذلك استغلال المرفق العام.¹

ثانياً: تعريف عقد الامتياز في ظل القانون 14/08 المتعلق بالأماكن الوطنية.

أما بالنسبة للقانون 14/08، المتضمن قانون الأماكن الوطنية فقد عرف عقد الامتياز في المادة 64 مكرر على أنه " العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز حتى استغلال ملحق الملك، العمومي الطبيعي، أو تمويل أو بناء واستغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.²

ما يستنتج من خلال هذا التعريف انه جاء موسع وشامل وذلك من ناحية تحديد الشخص صاحب الامتياز كما يستنتج منه إن عقد الامتياز محدد المدة، بالإضافة لأنه عند النهاية الممتلكات ترجع للسلطة صاحبة الامتياز

¹ المادة 53/1 من المرسوم التنفيذي رقم 18-1999 المؤرخ في 2 أوت 2018، يتعلق بتفويض المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 15 أوت 2018.

² المادة 64 مكرر من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، والمتضمن قانون الأماكن الوطنية جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.

تعريف عقد الامتياز في ظل القانون 12/05 المتعلق بالمياه :

عرفته المادة 76 من القانون 12/05 المتعلق بالمياه والتي تنص على انه " يسلم امتياز أشغال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقد من عقود القانون العام أو القانون الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم".¹

ما يلاحظ على هذا التعريف انه جاء مستقصرا لتحديد مفهوم عقد الامتياز وذلك لإغفاله العديد من الجوانب الواجب توفرها.

تعريف عقد الامتياز في ظل القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة :

جاء تعريف عقد الامتياز في هذا القانون من خلال ما نصت عليه 04 منه والتي تقتضي بـ " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصصها بموجب قانون المالية".²

يستنتج من هذا التعريف انه جاء جامع مانع يتضمن مفهوم عقد الامتياز وكل ما يحيط به وذلك من خلال تحديد أطرافه والمجالات التي ينصب عليها هذا العقد والمدة المحددة له، وكيفية تحصيل المقابل المالي.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز وتمييزه عن العقود المشابهة وفق القانون 10-03

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود، وذلك بتحديد المميزات والخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الأخرى من حيث الطبيعة

¹ المادة 76 من القانون 05/12، المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 04 سبتمبر 2005.

² المادة 14 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 20 أوت 2010.

والاختصاص، استشفها من خلال ما جاء به القانون 03/10 السابق الذكر، ونذكرها بالترتيب في الفروع التالية والتي تمحورت حول عقد الامتياز عقد اداري في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فكان حول عقد الامتياز منشئ لحق عيني أما الفرع الثالث فكان حول عقد الامتياز منشئ لحق استعمال أما الفرع الرابع فعقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد.

الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 10/03¹، والتي نصت على أن الامتياز: «هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط.....»

فمن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة، نجدتها تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة)، بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه وذلك بتضمين العقد، شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي للاستغلال الأراضي ذات طابع فلاحي تابع للأمالك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار، وأن يتضمن العقد شروط خاصة بناء على دفتر شروط، وبالعودة إلى التعريف الوارد سابقا يمكننا استخلاص أهم الشروط ومقومات العقد الإداري

الفرع الثاني: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

بناء على نص المادة 12 من قانون 03/10 نجد ان حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، ويحول لمن تقرر له حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به فهو لا يجزء الملكية بل يتقلها وينتقص منها، فتقرير حق الانتفاع يجرّد الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال وحق الاستغلال وتختلط سلطة الاستعمال والاستغلال في حالة

¹ المادة 04 من قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 20 أوت 2010.

الأراضي فلاحية، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة، حيث يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وعلي هذا الأخير أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها، وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة، وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا رأى أن حقوقه في خطر، جاز له أن يطالب إسقاط الحق¹، من الجهة القضائية المختصة وهذا ما أكدته المواد 844 وما يليها من القانون المدني.²

إن العقد المنشئ لهذا الحق يتم تسجيله وشهره أمام المحافظة العقارية المختصة ويترتب عليه كل آثار الشهر، طبقاً لنصوص المواد 15 و16 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز حقاً عينياً.³

وأهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقاً عينياً هو امكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالإستثمار الفلاحي وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 نفس القانون.

الفرع الثالث: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال

وفق المادة الرابعة (4) من القانون 10/03 نصت على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتلصقة بها، وجاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني.⁴

من خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية المستثمرة (الفلاحية والعقارت الأخرى

¹ احمد عاصم، الحماية القانونية للكراء السكني، الطبعة الأولى، عمان، الأردن سنة 1996، ص 130.

² بقار سلمى النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير لسنة 2003، ص 82

³ منصور إبراهيم إسحاق، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1992، ص 103

⁴ جميلة قورار، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص، معهد القضاء، الدفعة الأولى 2000/2001، الملحق رقم 03، ص 93.

مثل البنايات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تُعنى بموضوع النشاط الفلاحي، وكذا المنشآت الأخرى التي لم يعط لها المشرع مفهوماً دقيقاً، والتي تسمى في الفقه القانوني العقارات بالتخصيص، وجعلت من أجل خدمة الأرض مثل آلات الحرث الجرارات السيارات المخصصة للعمل الزراعي.....) وهذا ما أكدته المواد 848 و850 من القانون المدني، ويمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية ومنها حق السكني المقرر بموجب نصوص المواد 855 86-87 وهذا كله من أجل خدمة الأرض¹

الفرع الرابع: عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد

لقد كان حق الانتفاع في ظل القانون رقم 19/87 دائم على مجمل الأراضي، التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية، وهذا ما نصت عليه المادة 06 منه وهذا ما نجده كذلك مكرس في القانون المدني في المادة 852 منه، حيث نصت على أن حق الانتفاع حق ينتهي بانقضاء مدة أجله، وقد يستمر إلى الورثة في حالة إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا باقي الأجرة، عكس القانون 87/19 الذي جعل هذا الحق ينتقل إلى الورثة بدون شرط أو قيد، وعليه نلاحظ من أن حق الانتفاع غير محدد المدة. ونظراً للآثار السلبية التي طبعت على الأراضي الفلاحية، وتأخير عملية النهوض بهذا القطاع وهذا 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 ويتجه إلى تطبيق أشكال أخرى تضمن حق الملكية وحق المراقبة²، وهذا ما جسده قانون 10/03 الذي جاء بمفهوم ونمط مغاير لاستغلال هذه الأراضي، له خصوصيته من حيث تأقيت الحق، مع الإبقاء على استخلافه وتوريته، حيث نصت المادة 04 منه على أن مدة العقد هي أربعون (40) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بشروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي 236/10 المؤرخ في 2010/12/23.

¹ ليلي زروقي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، ج 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، الجزائر، 2001، ص 45.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، طبعة 1963، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 143.

حيث يبرم عقد الامتياز لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط، تعده الدولة بصفتها الطرف الممتاز في العقد، وبصفتها السلطة مانحة الامتياز، ويغلب على دفتر الشروط سلطة الإرادة المنفردة للدولة عكس القانون الخاص الذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية.

وفي ظل القانون 03/10 حددت مدة عقد الامتياز بأربعون (40) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد طبقا لنص المادة 04 منه، ولا يتم تجديدها ضمنا، وإنما بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني قبل اثنا عشر شهرا (12) من نهاية مدة العقد، وهذا الطلب يكون مرفقا بمحضر جرد يتضمن وصفا دقيقا لموقع الأرض، وقوام الأرض والأماكن السطحية المتصلة بها وفقا للنموذج المنصوص عليه في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 1.326/10.

¹ المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 236/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 20 أوت 2010.

المبحث الثاني: أطراف عقد الامتياز ونطاق تطبيقه

يهدف قانون 10/03 الى تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ويشمل مجال تطبيقه الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/ 87.

ويعرف عقد الامتياز، وفقا لأحكام المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بأنه (العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية الجزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب "الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها، وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية).

وأهم عناصر عقد الامتياز، هي أطراف العقد موضوع العقد، أو محله، مدة عقد الامتياز المقابل المالي.

المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز والشروط المفروضة عليهم

تم تقسيم هذا المطلب الذي يتمحور حول أطراف عقد الامتياز الفلاحي الشروط المفروضة عليه إلى ثلاثة فروع الفرع الأول حول أطراف عقد الامتياز أما الفرع الثاني فهو حول الشروط المالية المتعلقة بأطراف عقد الامتياز أما الفرع الثالث فكان حول الشروط الزمنية المتعلقة بأطراف عقد الامتياز.

الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز

لعقد الامتياز طرفين أساسيين هما المستثمر صاحب حق الامتياز، والدولة المانحة لحق الامتياز بصفتها مالكة الرقبة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أولا: الدولة المانحة

¹ المادة 04 من القانون 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، مرجع سبق ذكره.

لعل من أهم أسباب إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية، وسن قانون 03/10 هو إعادة الاعتبار للدولة، باعتبارها مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية، التابعة لأملكها الخاصة. وبهذه الطريقة تبقى الدولة تراقب الأراضي الفلاحية التي تملك أجود وأخصب الأراضي

فإذا كان صاحب حق الامتياز، يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض، فإن الدولة تملك الرقبة. وإذا كان المستثمر صاحب حق الامتياز، يملك سلطة التمتع بالأرض واستغلالها فإن هذا التمتع يكون في حدود قانونية تتماشى وسياسة الدولة في التنمية الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة.

وعلى هذا الأساس، يجب على المستثمر صاحب حق الامتياز، عند استعمال حقه مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض الممنوحة له، واحترام تخصيصها.

ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، باعتباره منظم وضابط السياسة الفلاحية. لكن الديوان لا يمثل الدولة مباشرة على أساس، أنه يجب عليه الحصول على رأي مديرية أملاك الدولة الوطنية وموافقتها أو رأي الوالي حسب الحالات.

ثانيا: المستثمر صاحب حق الامتياز

إن عملية توزيع الأراضي الفلاحية، على المستثمرين أصحاب حق الامتياز، لا يمكن أن تتم بشكل عاطفي أو عشوائي وإلا فقدت الغرض الذي خصصت من أجله، ولذلك يجب أن تمنح الأراضي الفلاحية الى عمال المستثمرات الفلاحية، وعلى هذا الأساس، يجب أن يكون المستثمر "صاحب حق الامتياز" شخص الطبيعي جزائري الجنسية¹، وهذا يعبر عن مظهر من مظاهر السيادة الوطنية، ولذلك لا يمنح حق الامتياز إلى الشخص الأجنبي ولا إلى الشخص المعنوي.

والمستثمر صاحب حق الامتياز"، هو المنتح الفلاح، العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذي استفادة من أحكام قانون 19 / 87، وحصل على حق الانتفاع،

¹ هل يتعد بالجنسية الجزائرية الأصلية، أم بالجنسية المكتسبة.

والحائز على عقد مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹ وفقا لأحكام المادة 05 من القانون 03/10 ويجب أن يكون المستثمر صاحب حق "الامتياز، قد وفي بالتزاماته بمفهوم القانون 19/ 87، ولذلك يجب أن لا يكون من المقصين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 07 من القانون 03/10.

وهم الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية، أو اكتسبوا حقوقا خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، أو اللذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، أي اللذين ألغى القضاء قرارات استفادتهم. ويقصى كذلك كل شخص سلك سلوكا غير مشرفا أثناء ثورة التحرير. وفقا لأحكام المادة 19 من القانون 03/10.

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على العدالة، فتؤجل معالجة حالاتهم، الى غاية صدور أحكام نهائية.

ثالثا: موضوع الامتياز عقد الامتياز الفلاحي

إن موضوع او مجال عقد الامتياز الفلاحي، وفقا لأحكام المادة الثانية من القانون 03/ 10، هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة واستثمارها، كذا الأملاك السطحية والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 87/19، والذي منح لمستغليها المنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على محمل الأراضي،، وحق امتلاك الأملاك والسطحية² وتجدر الإشارة، الى أن الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لقانون 19/ 87 تنحصر في الأراضي التابعة للدولة، وأراضي البلديات، وأراضي العرش، والأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة، والأراضي التي لا وارث لها او لا مالك لها والأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة في المادة 18 من الامر رقم 2695/ المعدل والمتمم لقانون التوجيه

¹ لقد جاء النص مطلقا ولم ينكلم عن الجنسية المكتسبة² -تجدر الإشارة الى أن شرط التمتع بالأهلية الكاملة ليس واردا كشرط بحد ذاته في القانون 03/ 10 وإنما يستخلص من القواعد العامة، بينما كان واردا في نص المادة 19 من الأمر رقم 7371 المؤرخ في 08 /11/ 1971 المتضمن الثورة الزراعية.

² الحيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي، ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005، ص 178.

العقاري والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، والتي لم يطالب بها أصحابها أو لم تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 85 مكرر 01 من الامر رقم 95/226.¹

الفرع الثاني: شروط عقد الامتياز

من خلال هذا الفرع سنتناول أهم شروط عقد الامتياز والتي تمثلت في شروط مالية وشروط زمنية.

الشروط المالية المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

ملك القانون 87/ 19 المستفيدين حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية. أما عقد الامتياز الفلاحي في قانون 10/03، فهو حق مؤقت مدته 40 سنة، قابلة للتجديد، بطلب من المستثمر صاحب حق الامتياز، وللمستثمر صاحب حق الامتياز، طلب فسخ العقد قبل انتهاء المدة القانونية، وللدولة كذلك مالكة الرقبة، حق فسخ العقد قبل انقضائه في حالات الإخلال بالتزام استغلال هذه الأراضي وفقا لتخصيصها.

الفرع الثالث: الشروط الزمنية المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

وفقا لأحكام المادة 04 من القانون 10/03/ يمنح حق الامتياز، في مقابل دفع إتاوة سنوية، تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل، ويحدد وعاءؤها وكيفية تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. وعدم دفع الإتاوة لمدة موسمين فلاحين بعد إشعارين غير مثيرين، يؤدي الى الفسخ الإرادي للعقد، من قبل الإدارة، ويعتبر ذلك إخلالا بالتزام.²

المطلب الثاني: نطاق تطبيق عقد الامتياز وإجراءات إعداده في ظل القانون 10 – 03

نصت المادة 04 من قانون 10/03 على أن عقد الامتياز هو (..... عقد تمنح بموجبه الدولة....)، بمعنى أن هذا العقد وفقا للمعيار العضوي هو عقد إداري. لكن دفتنر

¹ الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص.66

² في الأنظمة السابقة "التسيير الذاتي والثورة الزراعية" كان الانتفاع مجانا وفي قانون 19/87 منح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة سنوية، غير أن الجهات المعنية تطالب بها، كما أن هناك تعليمة وزارية مؤرخة في 91/08/24 المتعلقة بتسليم العقود الإدارية ترى أن عدم تسديد الإتاوة لا يكون سببا في تأجيل تسليم العقود الإدارية. أنظر بن رقية بن يوسف، ص 135.

الشروط الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 32610 المؤرخ في 23 /12/ 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة. والذي جاء محتويا على جميع العناصر وحقوق والتزامات المستثمر صاحب حق الامتياز، نص كذلك على سلطات الإدارة خاصة الفسخ الانفرادي، وهو ما يطرح عدة تساؤلات حول الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، فهل دفتر الشروط هو جزء من أو منفصلا عنه؟. خاصة وأن إمضاؤه يتم بين المستثمر صاحب حق الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، على عكس العقد الذي يكون بمعونة مديرية الأملاك الوطنية المختصة بذلك. لكي يتضح الأمر يجب تحديد طبيعة الوثيقتين دفتر الشروط وهي العقد نفسه.¹

الفرع الأول: ضوابط تطبيق عقد الامتياز

هذه الوثيقة تحتوي على جميع الأحكام والحقوق والتزامات المفروضة وهي جزء لا يتجزأ من عقد الامتياز، ويترتب على عدم وجود دفتر الشروط، بطلان العقد. وعلى هذا الأساس، فإن دفتر الشروط، وثيقة متعلقة بالعقد، ويعتبر دفتر الشروط، عملا قانونيا من الأعمال القانونية المنشئة لعقد الامتياز، ولذلك فإن دفتر الشروط يعد مرحلة من مراحل إعداد عقد الامتياز الفلاحي.

وقد جاء دفتر الشروط محتويا على 09 مواد تناولت حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز والتزاماته وكيفية ممارسة الرقابة، من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومدة عقد الامتياز ونهايته، وأسباب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز والشروط المالية. يتضح جليا بأن جميع، أحكام دفتر الشروط، جاءت على شكل تنظيم غير قابل لها للتفاوض والإعداد الانفرادي لدفتر الشروط لا يسئ ولا يمس بالطابع التعاقدية وعندما يقدم المستثمر صاحب حق الامتياز ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، يبدأ الإيجاب. أما القبول فيكون بقبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مباشرة استدعاء المستثمر صاحب حق الامتياز، لإتمام شكليات التوقيع على دفتر الشروط.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 226/10 المؤرخ في 2010/12/23 الجريدة الرسمية عدد 79 المؤرخة في 2010/12/23.
² يقصد بدفتر الشروط في مجال العقود الإدارية مجموعة من المستندات المكتوبة التي تحدد شروط العقد الذي تنوى الإدارة إبرامه، انظر الدكتور محمد حسن قاسم، مراحل التفاوض في عقد الميكنة المعلوماتية، دار الجامعة الجديدة للنشر،

بعد توقيع دفتر الشروط، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بإرسال الملف ودفتر الشروط، لإدارة الأملاك الوطنية، قصد إعداد عقد الامتياز الفلاحي.¹

الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي

يتم إعداد عقد الامتياز الفلاحي، من طرف مديرية الأملاك الوطنية، ويتم ذلك بعد الانتهاء من توقيع دفتر الشروط، فهو لا يحتوي على أي من الحقوق والالتزامات فجميعها مدرجة في دفتر الشروط وهو عقد إداري.

يتضح مما سبق ذكره، بأن عقد الامتياز الفلاحي، يتكون من جزأين أساسيين هما دفتر الشروط، والعقد الإداري. فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز، إلا بإتمام إجراءات إعداد الوثيقتين وإدماجهما معا.

ومنه يتضح بأن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز بأنه عبارة عن عقد إذعان.

وتجدر الإشارة، الى أن عقد الامتياز الفلاحي، ينشئ حقا عينيا عقاريا أصليا يخول لصاحبه، حقوقا عديدة، ويكتسب حق الامتياز ابتداء بعقد الامتياز المكون من دفتر الشروط والعقد الإداري بحد ذاته. ويمكن أن يكتسب حق الامتياز انتقالا وذلك في حالة التنازل عن حق الامتياز، وعدم التمسك بحق الشفعة² من المستثمرين الآخرين، ولا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يكتسب حق الامتياز انتقالا بالشفعة (بالنسبة لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع، أو بيع حق الانتفاع الشائع أو إذا بيعت الرقبة)، وذلك في حالة تنازل المستثمر صاحب حق الامتياز في الشيوخ، عن حقه بمقابل وعليه إخبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممثل الدولة مع تبليغ مبلغ التنازل، وهوية المترشح لاقتناء الحق، و

الإسكندرية، ص، 01. ويتضمن دفتر الشروط عادة الوثائق التي تبين الشروط العامة للتنفيذ المشروع وخاصة النصوص القانونية الواجبة التطبيق وتتضمن هذه الوثائق التفاصيل الخاصة بعملية التعاقد مثل كيفية تقدير السعر.

¹ جوادي نبيل، دفاتر الشروط في القانون الإداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، 2010، ص

الفصل الأول _____ عقد امتياز الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

في هذه الحالة، يخطر الديوان الوطني الأعضاء الآخرين، قصد مماريتهم المحتملة لحقهم في الشفعة.¹

في حالة قبولهم، يكون حق الامتياز، حقا مكتسبا انتقالا بالشفعة، أما في حالة الرفض أو السكوت، فيمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حقه في الشفعة وفي جميع الحالات لا يبقى عقد الامتياز ساري المفعول، إلا للمدة المتبقية من حق الامتياز الأصلي.

¹ عرف المشرع الشفعة في المادة 794 من القانون المدني .."بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار".

خلاصة الفصل الأول:

تبنى المشرع الجزائري في القانون رقم 10-03 نمط الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي منح بموجبه للمستثمر الفلاحي الحق في الاستغلال في شكل مستثمرة فلاحية، محافظا بذلك على ما جاء به القانون رقم 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، غير أنه أعطاه أهداف ذات أبعاد اقتصادية استثمارية بحتة تعتمد على المبادرة الشخصية للمستثمر الفلاحي وانسحاب الدولة من النشاط الفلاحي. مكتفية بتوفير آليات الدعم، وتظهر من خلال النقاط الجديدة التي جاء به القانون الجديد.

ولقد تضمن القانون 03/10 شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، وهذا حسب نظرة المشرع الجزائري الحل المناسب لاستخلاف نظام قانوني سابق لم يتماشى و الرؤية الاقتصادية الجديدة للدولة، و قد عرفت المادة 04 من نفس القانون 03/10 الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون "المالية" فقد تبين لنا أن عقد الامتياز الذي تضمنه القانون 10/03 هو عقد إداري من نوع خاص لكونه يتضمن وثيقتين لا اثر لوثيقة دون الأخرى و المتمثلة في العقد الإداري إضافة لدفتر شروط.

الفصل الثاني

آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية

في ظل القانون 10-03

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

بمجرد استكمال شكليات التسجيل والشهر لعقد الامتياز يتم تسليمه إلى المستثمر صاحب الإمتياز و عقد الإمتياز مثله مثل باقي العقود يترتب عنه آثارا عدة حيث تطرق القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 236/10 و المتضمن دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الإمتياز ، تتمثل هذه الأخيرة ، في مجموعة الحقوق و الالتزامات التي تتمتع بها أو يتحملها طرفي العقد سواء كانت الدولة أو المستثمر صاحب الإمتياز.

ومن أجل الحصول على عقد الامتياز عن طريق المنح يجب إعلان الترشح لنيل الامتياز وفق الإجراءات والشكليات المتطلبة ضمن أحكام القانون -10-03 ومرسومه التنفيذي، الأمر الذي يخلف جملة من الالتزامات والحقوق في ذمة كل من الدولة مانحة الامتياز ومالكة الرقبة، وكذا تمتع المستفيد صاحب الامتياز بحقوق وتحمله لالتزامات في مواجهة الدولة مانحة الامتياز.

فينجم عن عقد الامتياز حقوق والتزامات على كل من طرفيه الدولة مانحة الامتياز من جهة والمستثمر من جهة أخرى.

ومن أجل توضيح ذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين وهي كاتالي: المبحث الأول كان حول حقوق والتزامات الجهة المانحة وهي الدولة أما المبحث الثاني فكان حول حقوق التزامات صاحب المستثمرة.

المبحث الأول: حقوق والتزامات الإدارة (الدولة) مانحة الامتياز

باعتبار الدولة هي مالكة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة لها محل المستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أم جماعية، فإنها تتمتع هي الأخرى ببعض الحقوق المخولة لها في إطار تطبيق القانون رقم 03-10-03 المذكور سابقا وهي تتمثل في سلطة الرقابة والتوجيه، وسلطة توقيع الجزاء، والسلطة في التعديل الانفرادي للعقد، والحق في الإتاوة السنوية، والحق في ممارسة الشفعة وكذا حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة. في حين تلتزم الدولة باعتبارها مانحة حق الامتياز بالقيام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه، وتعويض المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية الامتياز، وهو ما سنتطرق إليه في ومن أجل توضيح ذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين الأول سنوضح فيه حقوق الجهة المانحة للإمتياز، أما المطلب الثاني فسنوضح فيه إلتزامات الجهة المانحة للإمتياز.

المطلب الأول حقوق الدولة مانحة الامتياز

قسمنا هذا المطلب إلى أربعة فروع حيث سنتناول في الفرع الأول سلطة الرقابة والتوجيه، أما الفرع الثاني فسنوضح فيه سلطة توقيع الجزاء وتعديل العقد، أما الفرع الثالث فكان في الحق في الإتاوة السنوية وهذا من أجل توضيح حقوق الدولة كجهة مانحة لعقد الامتياز.

الفرع الأول: سلطة الرقابة والتوجيه

تتمتع الإدارة بحق الرقابة والإشراف على تنفيذ العقد كما تملك سلطة توجيه المتعاقد قصد تنفيذ الأوامر والتعليمات وغالبا ما تشترط الإدارة ضمن نصوص عقودها الإدارية أو في دفاتر الشروط العامة أو الخاصة التي تحيل عليها حقها في إصدار القرارات التنفيذية التي تخضع للتنفيذ وتوجيهها وتراقب المتعاقد في تنفيذ التزاماته فالإدارة عندما تتعاقد مع

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

الأشخاص لا تتخلى عن مسؤوليتها للمتعاقد معها إنما تعاون المتعاقد في تسيير المرفق تحت إشرافها، ورقابتها، ويكون لزاما عليها الرقابة والتوجيه أثناء عمل المتعاقد في تنفيذ العقد.¹ ففي ظل العقد الإداري تملك الإدارة سلطات أوسع تتعدى الرقابة إلى توجيه المتعاقد إلى كيفية تنفيذه والتدخل باختيار الطريقة المناسبة للتنفيذ، غير أن تلك السلطة ليست مطلقة إذ تلتزم الإدارة بعدم التعسف باستخدامها لتحقيق أغراض خاصة لا تتعلق بالمصلحة العامة، ومن جانب آخر يجب أن لا تؤدي الرقابة والتوجيه إلى حد تغيير طبيعة العقد.²

فالإدارة تتمتع بسلطة الرقابة والإشراف على عقد الامتياز، فالإشراف يعني تحقق الإدارة من أن المتعاقد معها يقوم بتنفيذ التزاماته العقدية على النحو المتفق عليه، أما التوجيه فيقصد به توجيه الأوامر لاختيار الطريقة الأمثل لتنفيذ الالتزام العقدي أو تنفيذ تلك الأوامر على نحو معين في حدود الشروط والكيفيات المتفق عليها في العقد، إذ يمكن للإدارة أن تستعمل سلطة الإشراف والتوجيه حتى ولو لم تحتفظ به الإدارة صراحة في شروط العقد لأنه حق في كل العقود الإدارية.³

وباعتبار وأن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية فهي مسؤولة عن المحافظة عليها واستغلالها استغلالا أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية.

فالهدف الأساسي من سلطة الرقابة هو التحقق من أن العقد ينفذ طبقا لشروطه فقد تكون رقابة فنية وإدارية للنتبث من تنفيذ المتعاقد للعقد طبقا للشروط الفنية والإدارية، وقد تكون رقابة مالية للتحقق من أن المتعاقد يقوم بالتزاماته المالية تجاه الإدارة، ولضبط ما يقوم به من روابط مالية وهذه هي الرقابة بمعنى الإشراف على التنفيذ.

¹ المادة 04 من القانون 10-03، مرجع سبق ذكره

² مازن ليلو راضي، الوجيز في القانون الإداري، ط10، 2008، الجزائر، ص 264.

³ سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة، مصر سنة 1975، ص 685.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

فالرقابة بالمعنى المتقدم تستهدف التأكد من سلامة تنفيذ العقد طبقا لشروطه المتفق عليها، كما أن سلطة الرقابة قد تمتد إلى مراقبة وتوجيه أوضاع تنفيذ العقد وتغيير بعض الأوضاع في غير الحالات المنصوص عليها في العقد، وذلك كأن تطلب الإدارة إتباع طريقة في التنفيذ غير تلك التي يستعملها المتعاقد.¹

ولقد أوكلت مهمة الرقابة على المستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أم جماعية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) يمارسها باسم ولحساب الدولة باعتباره الهيئة العمومية المخولة بتأطير ومراقبة المستثمرات الفلاحية طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339، فهو الأداة القانونية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية في هذا الإطار، كما أكد على ذلك المرسوم 10-326 ضمن أحكام المادة 27 منه والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق به فهو يسعى للعمل إلى الحد من الاعتداءات الواقعة على العقار الفلاحي والمحافظة على الثروة الفلاحية.

وتتمثل سلطة الدولة كجهة مانحة للإمتياز من خلال الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أي وقت قصد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمرة الفلاحية من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز ومدى مطابقتها للقانون رقم 10-03-10 ومرسومه التنفيذي ودفتر الشروط الملحق به.²

كما يلتزم المستثمر في هذا الصدد وأثناء عمليات الرقابة أن يقدم المساعدة لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول للمستثمرة وأن يزودهم بالمعلومات والوثائق المطلوبة طبقا لما جاء في نص المادة 04 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 إذ يتمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسلطات واسعة على كل الأنشطة المقامة على أراضي المستثمرات الفلاحية فيجب أن يكون على علم مسبق بها، بالإضافة إلى أنه يراقب

¹ محمود عاطف البناء العقود الإدارية، دار الفكر العربي ط، الأولى، القاهرة، مصر، سنة 2008، ص214

² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، دط، الجزائر، سنة 2017، ص 123.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

عمليات التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي سواء كان ذلك بمقابل أو مجانا، كما له أن يراقب البناء المقام من طرف المستثمر على أراضي المستثمرة الفلاحية باعتباره حقا من حقوقه إقامة البنايات والتجهيزات الضرورية والقيام بكل تهيئة لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، وذلك بالحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك.¹

كما يراقب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كل الأنشطة التابعة للمستثمرات الفلاحية على مستوى الوطن والإحصاء العام للفلاحة لكل المستثمرات الفلاحية والفلاحين وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-114 المؤرخ في 07 ماي 2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة المعدل والمتمم. كما تم التأسيس لبطاقة المستثمرات الفلاحية وذلك من أجل وضع فهرس يحدد قدرات العقار الفلاحي ويستعمل كأساس لتدخل الدولة في مجال استغلال العقار الفلاحي²، إذ يتم على مستوى كل مديرية ولائية عبر التراب الوطني منح كل مستثمرة فلاحية بعد تسجيلها ترقيما معينا يتضمن كل المعلومات والبيانات الضرورية لكل مستثمرة مهما كان نوعها فردية أم جماعية، ويسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر في أجل 30 يوما شهادة ترقيم المستثمرة لا تتعدى صلاحيتها مدة 10 سنوات.

ففي حالة إجراء أي تغييرات على المستثمرة الفلاحية مهما كانت طبيعتها يجب على المستثمر صاحب الامتياز التصريح بذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما من إجراء التغيير كما يراقب الديوان أيضا مدى تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق

¹ لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للأملاك الخاصة-مدعم بأهم القرارات

القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، منشورات دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019، ص 143

² المرسوم التنفيذي رقم 01-114 المؤرخ في 07 ماي 2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، ج ر عدد 26 الصادرة

في 09 ماي 2001 المعدل والمتمم.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

المستثمر وهذا من أجل معاينة حالات الإخلال بالالتزامات لاتخاذ الإجراءات المناسبة حسب كل حالة.¹

الفرع الثاني: سلطة توقيع الجزاء وتعديل العقد

سننظر في هذا الفرع إلى سلطة توقيع الجزاء وسلطة التعديل الانفرادي للعقد وهذا وفق لما تناوله المشرع الجزائري وفقا للقانون 10-03 السابق الذكر.

أولا: سلطة توقيع الجزاء

تملك الإدارة سلطة توقيع الجزاء على المتعاقد معها إذا قصر في تنفيذ التزاماته سواء امتنع عن التنفيذ أو تأخر فيه أو نفذ التزامه على الوجه غير المطلوب أو أحل غيره محله في التنفيذ دون موافقة الإدارة، وتعد سلطة فرض الجزاءات أخطر السلطات التي تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها بقرار تصدره دون اللجوء إلى القضاء، وقد درجت الإدارة على النص في عقودها على الشروط العامة والخاصة الملحقة بها وعلى سلطة الإدارة في إيقاع الجزاءات بإرادتها المنفردة.²

إذ أن إخلال المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته العقدية سواء بعدم تنفيذها، أو التنازل عنها كلياً أو جزئياً بدون موافقة الجهة المتعاقدة يشكل مساساً بمضمون العقد بين الطرفين، يؤدي حتماً إلى فسخه، لذا يعد إنهاء الرابطة العقدية بين الإدارة والمتعاقد معها عن طريق الفسخ من أخطر الجزاءات التي يمكن أن تلجأ إليها الإدارة ضد المتعاقد لوقوع أخطاء جسيمة من المتعاقد معها وبالتالي يحول ذلك دون استمرار العلاقة العقدية بينهما.³

¹ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 146.

² مازن ليلو ارضي، الوجيز في القانون الإداري، ط10، د س ن، د د ن، ص 265.

³ جهاد زهير ديب الحزازين، عقود الامتياز، دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء، ط 10 مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، سنة 2013، ص 187.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

فللدولة الحق في فسخ عقد الامتياز وبالطرق الإدارية ومن جانب واحد، وتوقيع الجزاء على المستثمر المخل بالتزاماته التعاقدية بما يلحق الضرر بالمستثمرة الفلاحية وبباقي أعضائها، وذلك بفسخ عقد الامتياز بالطريق الإداري ومن جانب واحد.¹

ثانياً: السلطة في التعديل الإنفرادي للعقد

تملك الإدارة سلطة تعديل بعض نصوص العقد الإداري من جانبها وحدها إذا استدعت مقتضيات المرفق العام ذلك ودون أن يحتج عليها بالقاعدة المدنية التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، بحيث لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.

إذ للإدارة الحق في تعديل عقودها الإدارية بإرادتها المنفردة، وهي تتمتع بهذه السلطة حتى ولو لم ينص عليها في العقد باعتبارها من أبرز الخصائص التي تميز نظام العقود الإدارية، ولا يقصد بسلطة الإدارة في تعديل العقد بإرادتها المنفردة إلغاء القوة الملزمة للعقد وإنما معناه الحد من القوة الملزمة وإضفاء طابع خاص عليها في مجال العقود الإدارية لأن الإدارة تملك طبقاً لمبادئ القانون الإداري أن تعدل هذه العقود بشروط وفي حدود معينة.²

إذ تمتلك الإدارة خلال تنفيذ العقود الإدارية الحق في أن تفرض بصورة منفردة بعض التعديل على شروط العقد وعندما ينص العقد على هذه السلطة فإنه لا ينشئها وإنما يكرسها وينظم ظروف ممارستها إذ للإدارة سلطة زيادة أو إنقاص مدى الالتزامات المتعين على المتعهد إنجازها أثناء تنفيذ العقد وأن هذا المبدأ عام ويصلح لكافة العقود الإدارية، فإذا كانت الإدارة تتمتع بحق تعديل العقد بإرادتها المنفردة حتى ولم يرد نص قانوني أو عقدي،

¹ لعشاش محمد، مرجع سابق الذكر، ص 158.

² محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط الأولى، القاهرة، مصر، 2008، ص 223

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

فهو مبرر بمصلحة المرفق العام وحسن انتظامه وسيره ولمواجهة الظروف المستجدة، كما يمكن أن يتناول التعديل مقدار التزامات المتعاقد ووسائل تنفيذ العقد والتعديل في مدة التنفيذ.¹ إن سلطة الإدارة في تعديل عقد الامتياز سلطة استثنائية مستمدة من النظام العام بهدف الحفاظ على المصلحة العامة كلما اقتضت ضرورة المرفق العمومي ذلك، ولكن هذا التعديل يجب أن لا يؤدي إلى المساس بمبدأ استقرار الثمن أو إلى تحويل العقد وتغييره جذريا، لذا نجد أن صلاحية التعديل الإفرادي تستعمله الإدارة كثيرا في عقود الامتياز، وهذا التعديل الإفرادي من الإدارة يتمثل عادة في إعادة تنظيم المرفق العام وتغيير الالتزامات التعاقدية بالزيادة أو النقصان حفاظا على المصلحة العامة أو بتغيير وسائل تنفيذ العقد، وهذه السلطة تمارس ولو لم ينص عليها دفتر الشروط لأن حسن تنفيذ العقد الإداري يقتضي ذلك، ويجب أن لا تتجاوز التعديلات التي تقرها الإدارة حدا معيناً حتى يصبح معها كأنه أمام عقد جديد.²

إذ أن سلطة جهة الإدارة في تعديل العقد هي الطابع الرئيسي لنظام العقود الإدارية وأبرز الخصائص التي تميزه عن نظام العقود المدنية، فلإدارة وبارادتها المنفردة حق تعديل العقد أثناء تنفيذه وتعديل مدى التزامات المتعاقد معها على نحو وصورة لم تكن معروفة وقت إبرام العقد، فتزيد من أعباء الطرف الآخر أو تنقصها كلما اقتضت حاجة المرفق أو المصلحة العامة هذا التعديل، ذلك لأن طبيعة العقود الإدارية وأهدافها وقيامها على فكرة استمرار المرافق العامة تقتضي حصول تغيير في ظروف وملابسات وطرق تنفيذه تبعا لمقتضيات سير المرفق العام.³

¹ خالد خليل الظاهر، القانون الإداري - دراسة مقارنة - ط الأولى، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، د ط، عمان الأردن، سنة 1998، ص 260.

² سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية العمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01 سنة 2017/2018، ص 109.

³ محمود عاطف البنا، مرجع سابق الذكر، ص 224.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع لم ينص على سلطة الإدارة في التعديل الانفرادي لعقد الامتياز لا ضمن أحكام القانون 10-03 ولا مرسومه التنفيذي 10-326، لكن هذه السلطة تعتبر ضرورية في عقد الامتياز الفلاحي لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

الفرع الثالث: الحق في الإتاوة السنوية

تعتبر الإتاوة السنوية حق من الحقوق المالية للدولة يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بدفعها تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، كما يمكن للدولة باعتبارها مالكة الأراضي تحصيلها لصالح الخزينة العمومية بكل الطرق القانونية طبقاً للتنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا المجال، تدفع هذه إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليمياً وفي حالة عدم دفع المبلغ أوجب المشرع على المستثمر صاحب الامتياز أن يرسل تبريرات بشكل دوري إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. المتعلقة بعدم دفع الإتاوة.¹

المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز

سنوضح في هذا المطلب الإلتزامات التي يجب أن تقوم بها الجهة المانحة لعقد الامتياز لهذا قمنا بتقسيمه إلى فرعين الفرع الأول يمثل إعداد وتسليم العقد أما الفرع الثاني فهو يمثل التعويض عند إنتهاء العقد.

الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه

يبين نص المادة 06 من القانون 10-03 أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، 137.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

الشيوع وبخصص متساوية، أما إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوع وباسم كل الورثة تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.¹

ونظراً لأهمية هذه العملية والتكفل بها يعد أمراً ضرورياً فقد ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/24 مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة وتبسيط الإجراءات مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوات حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز، وعليه يجب إعداد تسليم عقود الامتياز من قبل مصالح أملاك الدولة بسرعة دون تعطيل، كما يتعين على مديرية الحفظ العقاري إعطاء الأولوية في إشهار هذه العقود، وهو الأمر الذي أكدته أيضاً التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556² المؤرخة في 24/04/2011 بحيث ألزمت كل مديري مسح الأراضي بالولاية العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات الفلاحية وتسليم المخططات للمعنيين والتكفل بمتابعة شهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية سواء أكانت موجودة أم محل استرجاع أو مستثمرات جديدة وكذا مجموع المساحات المنزوعة، عدد مخططات مسح الأراضي ومستخرج مسح الأراضي، كل هذا قصد إتمام العملية في أقرب الآجال حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود الامتياز في الآجال القانونية.

وتلزم مصالح إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز في ثلاث نسخ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

² التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556 المؤرخة في 2011/04/24.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

للأراضي الفلاحية، والذي يسلم بدوره نسخة إلى المستثمر صاحب الامتياز وذلك بعد إكمال شكلية التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية.¹

كما يجب أن نوضح هذا المقام إلى صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/05/25 الذي يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، إذ يتعين على مدير أملاك الدولة للولاية التي يوجد بها أكبر مساحة من القطعة الأرضية إعداد عقد امتياز الأرض الممنوحة على أساس ملف الامتياز المرسل إليه من قبل الديوان ويقوم بإمضائه مع مديري أملاك الدولة المعنيين، ويسهر على تسجيله، ويقوم بإيداعه لدى المحافظات العقارية المعنية في أجل لا يتعدى 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف. ويتولى إثر ذلك مدير أملاك الدولة إرسال عقد الامتياز الذي أعده من أجل تبليغه لصاحب الامتياز.

الفرع الثاني: التعويض عند نهاية الامتياز

يمنح عقد الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ثم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده، أو بطلب من المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية، أو في حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته طبقا لما جاء بنص المادة 26 من القانون رقم 10-03 المذكور سابقا.

يترتب عن نهاية عقد الامتياز المنوه عنها أعلاه تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها، وهذا التعويض قرره المشرع في حالات إنهاء عقد الامتياز المنوه عنها أعلاه ليس إلا.

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص134.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

قد تتخذ الأملاك المسترجعة إحدى الوضعيتين، فإما أن تكون بوضعية جيدة، أو في الحالة المخالفة بوضعية سيئة، ففي الحالة الأولى، فإن التعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها.

أما الحالة الثانية، فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية، وهو ما يستشف من نص 26/03 الف 03 القانون رقم 10-03.¹

إن مبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة يكون بالنسبة للأملاك السطحية فقط والتي تشمل المباني والأغراس ومنشآت الري إحتراماً لمبدأ الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المضافة والمحقة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الامتياز تطبيقاً لنص المادة 26/02 من القانون، 10-03، وحددت نسبتها ب10%.

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 135.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

المبحث الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

تقر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن "حقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في:

- الاستغلال الحر للأرض والأماكن السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية؛
- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك؛

- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض بتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها؛

- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بالقانون 10-03، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛

- تجديد الامتياز بطلب منه عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل إنتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛

- طلب الفسخ المسبق للإمتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.

وحسب ما نصت عليه المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المذكورة أعلاه فإن حقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في حق الاستغلال والحق في إقامة بناء داخل المستثمرة والحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه.

أما الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز فتتمثل في الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية، والمحافظة على طابعها الفلاحي ودفع الإتاوة بصورة مستمرة ومنتظمة ومساعدة أعوان الرقابة إذا تطلب الأمر ذلك، اكتتاب عقود التأمين، والحق في

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

الانسحاب من المستثمرة الفلاحية الجماعية طبقا لأحكام المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 المذكور سابقا.

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

حقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في حق الاستغلال فرع أول، والحق في إقامة بناء داخل المستثمرة (فرع ثان، وفي تجديد عقد الامتياز أو إنهائه في (فرع ثالث والحق في الخروج من الشيوخ في (فرع رابع).

الفرع الأول: حق الاستغلال

الاستغلال سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته، أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل، وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأماكن السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ما دام لا يتعارض ذلك من أحكام القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي وكذا دفتر الشروط، فيتعين إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مباشرا وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها وباستعمال كافة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية الوطنية في الميدان الزراعي بغية تلبية الحاجات الغذائية للمواطنين وتحقيق الأمن الغذائي الذي يعد عنصرا أساسيا في الاستقلال الاقتصادي.¹

الفرع الثاني: الحق في البناء داخل المستثمرة داخل المستثمرة

وفقا لما جاء بنص المادة 02 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المنصوص عليه بالملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضرورين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة إستيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 138.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.

وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى القرار الوزاري المشترك رقم 105¹ المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي المتواجدة خارج النطاق العمراني الذي ينظم بناء منشآت التجهيز وسكنات المنتجين، ففي الحالة الأولى "بناء منشآت التجهيز" يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 50/1 من المساحة الإجمالية للمستثمرة عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 4 هكتارات.

أما في الحالة الثانية "بناء السكنات للمنتجين" فيجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 50/1 عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات.

إذ يمكن المستثمر صاحب الامتياز من تشييد بناء يسهم في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتحسين منتوجها كبناء مسكن عائلي أو مستودعات لتجميع وتخزين المنتوج الفلاحي على سبيل المثال.²

فعلى الرغم من أن المشرع إعتنق مبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات ضمن قانون التوجيه العقاري 90-25 ضمن أحكام المادة 33 منه على أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية للمستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية".

فطبقا لنص المادة 34 من القانون السالف الذكر أعلاه يتضح أنه لا بد من الحصول على رخصة تسلم وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير، فحق البناء وإنجاز أي منشأة

¹ القرار الوزاري المشترك رقم 105 الصادر بتاريخ 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86 لسنة 1992 المعدل والمتم بالقرار المؤرخ في 18/11/2015 ج ر عدد 30 الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2016.

² بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المجلد الرابع، العدد التاسع، جوان 2020، ص 41.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة على الأرض الخصبة جدا أو الخصبة مقيد كما جاء النص عليه ضمن أحكام المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 والتي تنص على أنه تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".

إذ أن إقامة أي بناء أو منشأة أساسية تهدف إلى الاستغلال الزراعي أو إستعمال سكني مرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية مرتبط ومقيد بأن تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلال الفلاحي.¹

من خلال ما ذكرناه فإن الأراضي الفلاحية يمكن البناء عليها في حالة ما إذا كان للبناء أهمية في استغلال العقار الفلاحي وذلك برفع طاقته الإنتاجية وهو ما يستشف من نص المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، إذ يمنح رخصة في هذه الحالة طبقا للقواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي البلديات pos التي تتواجد بدائرتها العقار الفلاحي والتي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي. أما في حالة عدم وجود pos وهو ما جاء النص عليه في المادة 49 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:

- البنائات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي؛
- البنائات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية واللازمة للتجهيزات الجماعية؛
- التعديلات في البنائات الموجودة."

¹ حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2010، ص 59.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

إن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاث أعلاه يتطلب ترخيص مسبق من وزارة الفلاحة وهذا في حالة البناء على أرض فلاحية من أجل الاستغلال الفلاحي، فالبناء على الأراضي الفلاحية من أجل الاستغلال الفلاحي يخضع لقاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، فيمنع كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات فلاحية ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي يحددها مخطط التوجيه الفلاحي، إذ يجب احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية لأن المرسوم 97-490 حدد ضمن أحكام المادة 03 منه المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار معتمدا في ذلك على المنطقة ونوعية الأراضي ونوعية المزروعات، كما يتعين احترام إجراء قبلي وهو دراسة التأثير على البيئة.¹

الفرع الثالث: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه

إضافة إلى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصل بها يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يطلب تجديد عقد الامتياز من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يحق له طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز قبل انقضاء مدته المتفق عليها في العقد، وهو ما سنتناوله في نقطتين متتاليتين.

أولا: تجديد عقد الامتياز

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 10-03 يتبين وأن المشرع الجزائري منح للمستثمرين أصحاب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة لمدة 40 سنة قابلة للتجديد لأكثر من مرة، وهذا على خلاف ما كان معمولا به وفق أحكام القانون 87-19 والذي كان يمنح للمستثمرين الحق في الانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية منها.

¹ حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 60.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

إن المشرع الجزائري ومن خلال تحديده لمدة الاستغلال يكون قد وفق في ذلك، إذ أن حق الانتفاع الدائم المعتمد في ظل القانون 1987 كان من أهم الأسباب التي أدت إلى إهمال الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية والتنازل عنها لأشخاص لا صلة لهم بالمجال الفلاحي.

وعليه متى وفي المستثمر صاحب الامتياز بجميع التزاماته التعاقدية والقانونية خلال مدة الاستغلال جاز له أن يطلب تجديد عقد الامتياز بموجب طلب خطي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا على الأقل التي تسبق انقضاء عقد الامتياز، ويكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يجدد لطالبه عقد الامتياز وفق دفتر شروط جديد ولمدة لا يمكن أن تتجاوز في كل الأحوال 40 سنة من تاريخ التجديد.¹

ثانيا: إنهاء العقد

تنص المادة 26 من القانون 10-03 على مايلي: "تنتهي مدة حق الامتياز..... بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

وتنص المادة 07 من دفتر الشروط على أن يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون 10-03..... بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

يستشف من نص المادتين أعلاه أن المشرع منح المستثمر الحق في فسخ عقد الامتياز بناء على طلبه وقبل انقضاء مدته ويرجع السبب في ذلك إلى سعي المشرع إلى استغلال جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ذلك أن عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الإضرار بمصالح الدولة سيما المجال الفلاحي.

¹ شيخ محمد زكرياء، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد الخامس مارس 2018، ص 61.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

إن هذا الحق يخول للمستثمر أن يطلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز شريطة أن يتم ذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 02 من دفتر الشروط والتي توجب على المستثمر أن يوجه إشعارا كتابيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة واحدة (1) على الأقل قبل فسخ عقد الامتياز الفلاحي. ومتى تقرر فسخ عقد الامتياز الفلاحي يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسترجاع الأراضي الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها، ويحصل المستثمر طالب الفسخ في المقابل على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة عن الأملاك السطحية المنشأة على المستثمرة الفلاحية مع طرح نسبة 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته على أن يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.¹

المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

كما كان لصاحب العقد فله حقوق أيضا يتعين عليه الوفاء بها في مواجهة الدولة مانحة الامتياز تحت طائلة حرمانه من حق الامتياز، وهي الالتزامات التي تجد أساسها القانوني في فحوى المواد 22 إلى 25 من القانون 10-03 والمادة 03 من دفتر الشروط، وسنوضح هذا في هذا المطلب من خلال تناولنا الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة وهذا في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فكان يتمحور حول المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمر أما المحور الثالث فكان حول دفع الإتاوة.

الفرع الأول: الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة

يقصد بهذا الالتزام ذلك المجهود الإرادي الذي يبذله العضو في مستثمرة فلاحية وتتنفع به المستثمرة الفلاحية عند ممارسة نشاطها، إذ يجب على كل مستثمر فلاحي أن يسخر قوة عمله في خدمة المستثمرة وذلك حسب الإتفاق المتوصل إليه من طرف الأعضاء

¹ شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 62.

الفصل الثاني — آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

في المستثمرة الفلاحية، لذا يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية المشاركة الشخصية والمباشرة في أشغال المستثمرة.

الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة الفلاحية

طبقا لنص المادتين 23 و24 من القانون 2010 والمادة 03 من دفتر الشروط يجب على كل مستثمر أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية الملحقة بها، ويتعهد بالإعتناء بهذه الأراضي والعمل على استثمارها والمحافظة على طابعها الفلاحي، وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية.

الفرع الثالث: دفع الإتاوة

طبقا للمادة 04 من القانون 10-03 فإن حق الامتياز يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية لمصالح الدولة وأن عدم دفعها يعد إخلالاً بالالتزامات ويرتب سقوط حق الامتياز.¹ وتعتبر الإتاوة في المقابل الذي يدفعه المستثمر صاحب حق الامتياز للدولة مقابل استغلال الأراضي الفلاحية هاته الإتاوة عبارة عن مبلغ زهيد لا يتناسب و قيمة الانتفاع لأرض لمدة (40) سنة قابلة للتجديد و التي يحدد قيمتها قانون المالية ، حيث تدفع في شكل أقساط

إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا ، و على المستثمر أن يرسل دور إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بعدم دفعهاو عدم القيام ذا يعد إخلالا للالتزام التعاقدية للمستثمر مما يعطي للدولة الحق في فسخ العقد بعد اعداريين متتاليين.

¹ النصار بركاهم سمية، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد السادس، العدد 10، سنة 2016، ص 291.

خلاصة الفصل الثاني

اختلفت أساليب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالنظر إلى القوانين المتعاقبة على هذا الاستغلال، فقبل 2008 لم يكن الاستغلال شاملا لأداء اقتصادي غير أنه وبصدور القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة تم تثمين الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي من خلال تحديد نمط حصري في الاستغلال والمتمثل في نمط الامتياز والذي أكد في نصوصه على تكريس حماية وقائية يضمن بها تحقيق مردودية الأراضي الفلاحية وفق هذا النمط، وذلك من خلال رصد الالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتق المستثمر ومن خلال رصد جهاز إداري يسهر على ضمان تنفيذ هذه الالتزامات، كما أكد على آليات علاجية تحمي مصلحة صاحب الامتياز في الاحتفاظ بحقه في الاستغلال، حيث تسمح هذه الآليات بحماية مصلحة مانح الامتياز من الإهمال الذي يصدر من المستثمر برده قضائيا حال عدم امتثاله للالتزامات التعاقدية، كما تسمح برده الاعتداء الواقع على صاحب الامتياز والذي يعرقل من ممارسة عملية الاستغلال على الأراضي الفلاحية ولو كان هذا الاعتداء من الإدارة نفسها أو من الغير، ومن لهذا قمنا في هذا الفصل بتحديد آليات منح عقود الامتياز الفلاحية وماهي حقوق وواجبات كل طرف.

خاتمة

خاتمة

من خلال ما تطرقنا إليه في الفصلين الأول والثاني يمكننا في الختام القول أن المشرع الجزائري وفي ظل القانون 10-03 الذي تبناه كنمط الامتياز الوحيد في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي منح بموجبه للمستثمر الفلاحي الحق في الاستغلال في شكل مستثمرة فلاحية، محافظا بذلك على ما جاء به القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، غير أنه أعطاه أهداف ذات أبعاد اقتصادية استثمارية بحتة تعتمد على المبادرة الشخصية للمستثمر الفلاحي وانسحاب الدولة من النشاط الفلاحي. مكتفية بتوفير آليات الدعم، وتظهر من خلال النقاط الجديدة التي جاء به القانون الجديد.

ولقد تضمن القانون 03/10 السابق الذكر شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، وهذا هو الحل المناسب لاستخلاف نظام قانوني سابق لم يتماشى و الرؤية الاقتصادية الجديدة للدولة، و قد عرفت المادة 04 من نفس القانون 03/10 الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحصيلها وتخصيصها.

كما يجب أن لا ننسى أن أساليب استغلال الأراضي الفلاحية قد اختلفت وهذا وفقا للقوانين المتعاقبة المتعلقة بهذا الأخير، فقبل سنة 2008 لم يكن الاستغلال شاملا لأداء اقتصادي، لكن وبصدور القانون رقم 03/10 تم تحديد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية وهذا بهدف تامين الوظيف الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي وهذا من خلال تحديد هذا النمط الحصري في الاستغلال والذي كرسته المادة 04 من القانون رقم 10-03 المذكور سابقا، من أجل حماية وقائية تضمن حق مردودية الأراضي الفلاحية وفق هذا النمط، من خلال تحديد حقوق والتزامات كل طرف الدولة كطرف مانح وصاحب المستثمرة

خاتمة

كطرف مستغل وهذا وفقا لما حدده دفتر الشروط، وهذا من خلال تحديد جهاز إداري يسهر على ضمان تنفيذ هذه الالتزامات، كما أكد على آليات علاجية تحمي مصلحة صاحب الامتياز في الاحتفاظ بحقه في الاستغلال، حيث تسمح هذه الآليات بحماية مصلحة مانح الامتياز من الإهمال الذي يصدر من المستثمر برده قضائيا حال عدم امتثاله للالتزامات التعاقدية، كما تسمح بردع الاعتداء الواقع على صاحب الامتياز والذي يعرقل من ممارسة عملية الاستغلال على الأراضي الفلاحية.

ومن خلال ما سبق يمكننا الإجابة على إشكالية الدراسة والتي كانت حول أن النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية هو عقد الامتياز الفلاحي والذي تميز بعدة خصائص ولعل أهمها عقد الامتياز عقد إداري، عقد الامتياز عقد منشئ لحق عيني، عقد الامتياز عقد منشئ لحق الاستعمال.

ومنه تم التوصل إلى النتائج التالية:

- النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية هو الامتياز الفلاحي؛
- عقد الامتياز الفلاحي عقد غير قابل للتنازل؛
- للدولة الحق في الرقابة على المستثمرات الفلاحية؛
- لصاحب المستثمرة الحق في البناء على المستثمرة الفلاحية وفق لدفتر الشروط؛
- للدولة الحق في فسخ العقد؛
- يمكن لصاحب المستثمرة فسخ العقد؛
- عقد الامتياز الفلاحي عقد قابل للتמיד مرة واحدة.

التوصيات:

- يجب تفعيل الرقابة على ارض الميدان وبكل شفافية، وعدم جعلها حبرا على ورق، وذلك بتدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل الوسائل المادية والبشرية؛

خاتمة

- في مجال تشكيل المستثمرة الفلاحية الجماعية، ضرورة منح الامتياز على المستثمر الفردية دون الشياح وهذا كتحفيز للمستثمر، لأنه يوجد صعوبة تحديد الالتزامات في المستثمرة الجماعية وبالتالي تقيم الجهد المبذول وتحقيق الأهداف هذا من الناحية التقنية، أما من الناحية النفسية هو طبيعة الفرد وميوله للملكية الفردية؛
- يجب تخصيص الرقابة الآنية والمرافقة بشأن منح أموال الدعم الممنوحة للمستثمر.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ. النصوص القانونية

- عرف المشرع الشفعة في المادة 794 من القانون المدني .."بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار".
- المادة 76 من القانون 05/12، المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 04 سبتمبر 2005.
- المادة 64 مكرر من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.
- المادة 14 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 20 أوت 2010.

ب. المراسيم التنفيذية

- المادة 53/1 من المرسوم التنفيذي رقم 18-1999 المؤرخ في 2 أوت 2018، يتعلق بتفويض المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 15 أوت 2018.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-114 المؤرخ في 07 ماي 2001 المتعلق بإحصاء العام للفلاحة، ج ر عدد 26 الصادرة في 09 ماي 2001 المعدل والمتمم.
- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 08/20 الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 20 أوت 2010.

ت. القرارات والتعليمات

- المادة 19 من الأمر رقم 7371 المؤرخ في 08 /11/ 1971 المتضمن الثورة الزراعية.
- القرار الوزاري المشترك رقم 105 الصادر بتاريخ 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86 لسنة 1992 المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 18/11/2015 ج ر عدد 30 الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2016.
- التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556 المؤرخة في 2011/04/24.

قائمة المراجع

ثانيا: قائمة المراجع

أ. الكتب

- احمد عاصم، الحماية القانونية للكراء السكني، الطبعة الأولى، سنة 1996.
- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الطبعة 03، الجزائر.
- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي، ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2005.
- الدكتور محمد حسن قاسم، مراحل التفاوض في عقد الميكنة المعلوماتية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.
- جهاد زهير ديب الحزازين، عقود الامتياز، دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء، ط 10 مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، سنة 2013.
- خالد خليل الظاهر، القانون الإداري -دراسة مقارنة-، ط الأولى، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، د ط، عمان الأردن، سنة 1998.
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة، مصر سنة 1975.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، طبعة 01، دار النهضة العربية، القاهرة.
- عمار عوابدي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2017.
- لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للأملاك الخاصة-مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، منشورات دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019.
- ليلي زروقي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، ج 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2، 2001.

قائمة المراجع

- ماجد راعي الحلو، العقود الإدارية (معيان العقد الإداري، سلطات المصلحة المتعاقدة، أنواع العقود الإدارية) دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2015.
- مازن ليلو ارضي، الوجيز في القانون الإداري، ط10، 2008.
- ماجد راعي الحلو، العقود الإدارية (معيان العقد الإداري، سلطات المصلحة المتعاقدة، أنواع العقود الإدارية) دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2015.
- محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، الطبعة 01، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، مصر، 2007.
- محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط الأولى، القاهرة، مصر، 2008.
- محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط الأولى، القاهرة، مصر، سنة 2008.
- منصور إبراهيم إسحاق، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.

ب. الأطروحات والرسائل الجامعية

- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية العمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01 سنة 2017/2018، ص 109.
- جميلة فورار، الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية الجماعية، مذكرة لنيل شهادة التكوين المتخصص، معهد القضاء، الدفعة الأولى 2000/2001.
- الأستاذ جوادي نبيل، دفاتر الشروط في القانون الإداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، 2010.
- حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 2010.

ج. المقالات العلمية

- النفار بركاهم سمية، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد السادس، العدد 10، سنة 2016

قائمة المراجع

- بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المجلد الرابع، العدد التاسع، جوان 2020.

- شيخ محمد زكرياء، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد الخامس مارس 2018.

المراجع باللغة الأجنبية

- Fouassier christophe ,nevsunveritable droit commumautaire des concession audace et imprecision d'une communication interpretatine, in RTDE n: dalloz 2000.
- Jean dufau. les concession d serrice publie édition du monition. paris. 1979.
- Jean-Claude ricci, droit d'administratif, 6 éme édition, hahette, paris, 1996.

فهرس المحتويات

شكر و عرفان

إهداء

9..... مقدمة

الفصل الأول

عقد امتياز الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري

7.....المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز

7.....الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

9.....الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الامتياز

10.....المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز وتمييزه عن العقود المشابهة وفق القانون 10-03

11.....الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري

11.....الفرع الثاني: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

12.....الفرع الثالث: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال

13.....الفرع الرابع: عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد

15.....المبحث الثاني: أطراف عقد الامتياز ونطاق تطبيقه

15.....المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز والشروط المفروضة عليهم

15.....الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز

18.....الفرع الثاني: شروط عقد الامتياز

18.....الشروط المالية المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

18.....الفرع الثالث: الشروط الزمنية المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

18.....المطلب الثاني: نطاق تطبيق عقد الامتياز وإجراءات إعداده في ظل القانون 10 - 03

19	الفرع الأول: ضوابط تطبيق عقد الامتياز
20	الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي
22	خلاصة الفصل الأول:

الفصل الثاني

آثار عقد الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 10-03

25	المبحث الأول: حقوق والتزامات الإدارة (الدولة) مانحة الامتياز
25	المطلب الأول حقوق الدولة مانحة الامتياز
25	الفرع الأول: سلطة الرقابة والتوجيه
29	الفرع الثاني: سلطة توقيع الجزاء وتعديل العقد
32	الفرع الثالث: الحق في الإتاوة السنوية
32	المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز
32	الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه
34	الفرع الثاني: التعويض عند نهاية الامتياز
36	المبحث الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز
37	المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
37	الفرع الأول: حق الاستغلال
37	الفرع الثاني: الحق في البناء داخل المستثمرة داخل المستثمرة
40	الفرع الثالث: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنجائه
42	المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
42	الفرع الأول: الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة
43	الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة الفلاحية

فهرس المحتويات

43	الفرع الثالث: دفع الإتاوة.....
44	خلاصة الفصل الثاني.....
50	خاتمة.....
50	قائمة المصادر والمراجع.....
58	الملخص:

الملخص:

يحتل موضوع عقد امتياز الأراضي الفلاحية مكانة هام هامة في التشريع الجزائري مردها الى الأهداف المرجوة منه في الحفاظ على الأملاك الوطنية والأراضي الفلاحية كما أنه من شأنه المساهمة في النهوض بقطاع الفلاحة وجعله بديلا عن المحروقات في الاقلاع بالتنمية الاقتصادية ويعتبر حق الامتياز نظام جديدا في السياسة العقارية المنتهجة منذ الاستقلال، لذلك أولاه المشرع الجزائري أهمية بالغة في الأحكام التي تنظمه، من خلال تعزيز الدور الرقابي لهيئات الدولة في استغلال الأراضي الفلاحية، وكرس حق استرجاع الأراضي الفلاحية عند الاخلال إخلال صاحب الامتياز بالالتزامات الملقاة على عاتقه

الكلمات المفتاحية: الأراضي الفلاحية - عقد الامتياز - العقار الفلاحي - المستثمرات الفلاحية.

Summary:

The subject of the agricultural land concession contract occupies an important and important place in Algerian legislation due to the desired objectives in preserving national property and agricultural lands, as it would contribute to the advancement of the agricultural sector and make it an alternative to hydrocarbons in the take-off of economic development and the concession is a new system in the real estate policy pursued since independence, so the Algerian legislator gave it great importance in the provisions that regulate it, by strengthening the supervisory role of state bodies in the exploitation of agricultural land, and enshrined the right Restitution of agricultural land in case of breach by the concessionaire of the obligations incumbent upon him

Keywords: Agricultural lands: - Concession contract - Agricultural real estate - Agricultural investments.