

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



ميدان : الحقوق و العلوم السياسية
فرع : القانون العام
تخصص : قانون اداري

كلية : الحقوق و العلوم السياسية
قسم : الحقوق
رقم :

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي
إعداد الطالبة : مخلوف سعيدة
تحت عنوان

آليات معالجة العقار الفلاحي في اطار الامتياز في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الدكتور : فاضلي سيد علي
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الدكتورة : حميدوش آسيا
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الدكتور : الوافي السعيد

الموسم الجامعي 2018 - 2019

شكر وعرفان

شكري الى أستاذي المحترم : الوافي السعيد
شكري لكي الكبير أستاذتي الكريمة : حميدوش آسيا
شكري لأساتذتي الكرام على رأسهم :
عميد الكلية خضري والاستاذين بن حميدوش ورداوي
شكري لكل من ساعدني من بعيد ومن قريب
وأنا دربي حتى أصل ببحثي المتواضع
الى الواقع العلمي أخص بالذكر السادة :
الخير والدراجي وعبد النور وسعيدة

أتمنى للجميع التوفيق والخير

الاهـداء

الى أعز الأَشْخاص عندي
في الدنيا والدي أمي وأبي
الى أخواتي وأخواني
الى الأصدقاء الأوفياء

الى زملائي بالعمل على
رأسهم السيد مدير الديوان الوطني
للأراضي الفلاحية بالمسيلة

والى الطاقم الإداري والأمني بالجامعة
أهدي عملي هذا اليهم جميعا
وأتمنى ان أكون قد قدمت عربون
الوفاء والأخلاص لهم

سعيدة

مقدمة

باعتبارانه من بين الاسس الاقتصادية للبلاد الاستصلاح الدائم للاراضي ، وايجاد اراضي جديدة صالحة للزراعة من اجل الزيادة في الانتاج وتحقيق الامن الغذائي للبلاد ، ولتحقيق ذلك لابد من الاستغلال العقلاني للاراضي الفلاحية والحفاظ على طابعها الفلاحي ، من خلال المعاملات الفلاحية والتقيد بحتميات الحفاظ على الاراضي الفلاحية .وينبغي مراعاة الاراضي ذات القدرات الزراعية العالية لاسيما المسقية والقابلة للسقي ، كأولوية سياسية لترقية وتنمية الانتاج الفلاحي تبالدوره الهام في القطاع الاستراتيجي لاقتصاد البلاد ، في ظل السهر على احترام المعاملات والقواعد المرتبطة بالاستعمال الامثل للاراضي الفلاحية قصد تفادي تبديد الثروات والموارد الطبيعية.

ومن أجل الوصول للأهداف المخصصة لتنمية الانتاج الفلاحي سواء الاقتصادية او الاجتماعية أو البيئية، الذي يتطلب من الادارة تقديم سياسات عقارية تدفع بالتنمية الفلاحية كضرورة سياسية لكل دولة، لذلك عرف قطاع الفلاحة عدة تحولات وتطورات في المعاملات العقارية على الصعيد الوطني الجزائري، خاصة في المرحلة الاخيرة وما ميز الاقتصاد الوطني من تذبذب في الصادرات خارج المحروقات وهبوط صادرات المحروقات عالميا. الأمر الذي أدى بالجزائر لانتهاج سياسة التوجه الفلاحي بسبب عملية الاستصلاح الفلاحي المحصورة في يد الفلاحين ابا عن جد (بعبارة اراضي ذات طابع عروشي) خاصة الاراضي الزراعية او المعدة الزراعية ، وكل فلاح مستغل للأرض يتمتع بالاعتراف القاعدي من بقية المستغلين بالحياسة والتمتع بها عن طريق الميراث (ابا عن جد) مع وضع اليد باستغلاله والحياسة الهادئة والعلنية والمستمرة دون نزاعات مع الغير تمتد جذورها الى الفترة الاستعمارية(مخطط مجلس الشيوخ)، وانعدام تحديد حقوق الملكية وانحصار العقارقي الشيوخ بين الأملاك الخاصة والعامة والطبيعة القانونية الرديئة للتراث العقاري الوطني، مما جعل المشرع يعيد التفكير في تنظيم المعاملات الغامضة للعقار للدفع بالتنمية الفلاحية كدعامة اساسية للاقتصاد كبديل عن المحروقات، لما تملك الجزائر من طابع فلاحي هام من ثروة شاسعة في الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة تشكل المساحة الصالحة للزراعة منها مايعادل 2.5 مليون هكتار .⁽¹⁾ اضافة الى ان كل الاراضي لم تطبق عليها احكام الحياسة على الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983⁽²⁾ الذي يعتمد في المنح على استغلال الأراضي ذات الصبغة الفلاحية التي قام اصحابها بالاستصلاح القبلي بتوفير(اشغال تعبئة الماء والتهيئة والتجهيز والتشيد والحفاظ على التربة والطابع الزراعي للأراضي وتخصيصها لذلك الغرض، وتحديدتها في مواقع المخطط البلدي للتهيئة، باستثناء الاراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية القانون 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية⁽³⁾.

(1)- زهير عماري ، اشكالية تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر واهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة الابحاث الاقتصادية والادارية ، ص 136

(2)- القانون 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتضمن الحياسة على الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 16 اوت 1983

(3)- القانون 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971 .

مقدمة

لاسيما ان الجزائر تملك أجود الاراضي الفلاحية لم تمسها الاجراءات التنظيمية والقانونية الخاصة بالتسيير المثالي لاستغلالها ، لان تطبيق القانون 83-18 لم يشمل جميع الاراضي رغم الاستصلاح الفردي والفعلي للفلاحين لعدة اسباب منها(عدم ايداع الفلاحين المستغلين الملفات في اطار الاستصلاح لعدم معرفتهم لقوانين الاستصلاح ، استفادة بعض الفلاحين من مشاريع الدعم الفلاحي الأمر الذي يتنافى مع قانون الاستصلاح 83-18 ، صدور المخطط الوطني للضبط والتنمية الفلاحية الذي شجع على الاستصلاح وعملية التوجه من الحرث العشوائي الى غرس الاشجار المثمرة للحد من ظاهرة التصحر وحفر الابار وانجاز الاحواض وتشييد السكنات الريفية وغيرها من عمليات الدعم الفلاحي ، اضافة الى ظاهرة التنازلات العرفية للمستفادين من القانون 83-18 من مستغل الى اخر بصورة هادئة وبعلم السلطات المحلية للبلدية) ، كما ان عملية الاستصلاح عرفت ركودا خلال الفترة من 2005 الى غاية صدور قانون التوجيه العقاري رقم 08-16، كل هذه العوامل ساهمت في توسعة مساحة الاراضي المستصلحة والمستغلة بدون وثائق ، مما جعل الدولة تعيد النظر في القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بمنح حق الانتفاع الدائم⁽¹⁾ ، للحفاظ على الطابع الفلاحي للاراضي في ظل القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي المجدد للقانون 83-18 بالمناطق السهبية بتحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية لتحيين الأمن الغذائي للبلاد وتشجيع الفلاحين ومضاعفة جهود التنمية الاقتصادية المستدامة للفلاحة بالاحص الريفية.⁽²⁾ تحقيقا لمسعى الدولة في تسهيل وصول الفرد لغذاء سليم في ظل حياة بسيطة منتظمة عن طريق سياسة الأمن الغذائي في فضاء تنموي متجانس في المجالات الفلاحية والغابية والرعية لا يتم الا في ظل امتياز الاراضي واستغلال العقارات الفلاحية ، كشكل جديد لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة تبناه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للاملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية واعبائه وشروطه⁽³⁾ ، بسبب النقائص التي شابت القانون 87-19 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم .ولقد كرس المشرع الامتياز كنمط تمنح بموجبه الدولة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية التابعة له المدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية بالقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة⁽⁴⁾ والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق الامتياز⁽⁵⁾ ،

(1)-المادة 01 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 10 اوت 2008 .

(2)-القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987

(3)-المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الخاصة لاملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية واعبائه وشروطه ، الجريدة الرسمية العدد رقم 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

(4)-القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 18 أوت 2010 .

(5)- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة في 29 ديسمبر 2010 .

للتوالى بعده التشريعات لتسيير استغلال الاراضي عن طريق الامتياز ضمن آليات قانونية مرنة وسهلة تتماشى مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للدولة لتوجيه أحسن للاستثمار الفلاحي ومرافقة الدولة للفرد ، وبهدف المساهمة في تنمية القطاع الفلاحي ، ومرافقة الدولة للشباب وتشجيع المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية والاستثمارات التي تتسم بطابع الابتكار خاصة الشراكة واستثمار الأموال الوطنية في المجال الفلاحي ، ليسهل أشغال الفرد وديمومة المستثمرات الفلاحية وتضليل العقبات التي كانت سائدة في ظل القوانين السابقة، وفرض الهيمنة الاقتصادية للمجال الفلاحي في الوقت الحاضر خاصة في ظل امتياز الاراضي الفلاحية التابعة للدولة . لهذا فان عقد الامتياز الفلاحي يعد وسيلة لتسيير الاراضي الفلاحية واستغلالها والحفاظ على طابعها الفلاحي جاء "لسد النقائص والثغرات القانونية في مجال السياسات العقارية السابقة من أجل الوصول الى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الاملاك الوطنية" ⁽¹⁾ وللوقوف على مردودية الامتياز كآلية جديدة في استغلال الاراضي الفلاحية وسد النقائص في المنظومة القانونية السابقة والتوجه لسياسة الاستثمار الفلاحي في ظل الحفاظ على الاملاك الوطنية ، وللتعرف على مسعى الدولة وفقا للآليات القانونية التي جاءت لتكريس الدور الكبير للامتياز في تنمية الاقتصاد والاستثمار الفلاحي .

فاختيارنا للبحث في موضوع "آليات معالجة العقار الفلاحي في طار الامتياز بالتشريع الجزائري" كان لأسباب موضوعية تعود لأهمية الموضوع بعد تبني الجزائر للامتياز كسياسة بديلة في استغلال العقار الفلاحي لما كان في السابق (القانون 83-83 الذي كان يعتمد على الاستصلاح القبلي والفعلي للاراضي)، لذا اردنا اعطاء نظرة واسعة وشاملة للناس عن الامتياز بعد ما اصبحت الفلاحة يعول عليها كبديل عن المحروقات ، أما الاسباب الذاتية تدرج في اطار عملي بالقطاع ذاته وتعاملي مع عمليات معالجة وضعيات العقار في اطار الامتياز مما ولد لدي رغبة في اثناء الموضوع من الجانب القانوني والاستفادة من التشريعات والتنظيمات السائدة بالمجال الفلاحي ، خاصة بعد تفعيل الامتياز كسياسة في مواكبة التحولات الجديدة والمعاملات العقارية، ومحققه امتياز الاراضي الفلاحية من نتائج واقعية وما واجهته من صعوبات في مجال تنفيذ هذه السياسة العقارية ، الامر الذي يقودنا الى الاشكالية الرئيسية :

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري من خلال تبنيه للامتياز كآلية في معالجة وضعية العقار الفلاحي؟
تدرج تحتها تساؤلات فرعية مفادها:

- هل يعد الامتياز الوسيلة الناجعة لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالجزائر؟
- فيما يمثل الإطار القانوني للامتياز الفلاحي في تسيير العقار الفلاحي التابع للأمالك الدولة بالجزائر؟
واجابة على كل ذلك اعتمدنا على المنهج التحليلي كمنهج أساسي من خلال تحليل ومناقشة النصوص القانونية المتعلقة بامتياز الاراضي الفلاحية التابعة للدولة ، مع الاعتماد على المنهج المقارن في بعض المواضع في المقارنة بين العمل بأسلوب استغلال الاراضي في ظل القوانين السابقة خاصة المتعلقة بمنح

(1)-لعمرارة فاطمة الزهراء ، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، جامعة المسيلة، الموسم الجامعي 2016/2017 ص1.

مقدمة

حق الانتفاع في القانون 19-87 وقانون التوجيه الفلاحي 16-08 والقوانين الحالية المتعلقة بالامتياز منها القانون 03-10 والمراسيم التنفيذية والمناشير الوزارية المرافقة له .

وعلى ضوء الاشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية تم تقسيم البحث الى فصلين :الفصل الاول نتناول فيه ماهية الامتياز الفلاحي يضم مبحثين المبحث الاول نتطرق فيه لمفهوم وخصائص الامتياز الفلاحي ، والمبحث الثاني الى اجراءات منح الامتياز الفلاحي ومحلله ، في حين الفصل الثاني يحتوي هو الآخر على مبحثين المبحث الاول يحتوي على آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه والمبحث الثاني سلطات الرقابة على الامتياز، وفي الأخير خاتمة تتضمن جملة من النتائج وبعض التوصيات في ذات الموضوع .

الفصل الأول

ماهية الامتياز الفلاحي

الفصل الاول ماهية الامتياز الفلاحي

يعد عقد الامتياز من عقود تفويض المرفق العام كأسلوب من أساليب ادارة المرفق العام بموجبه يفوض الشخص المعنوي العام يسمى مانح الامتياز تسيير مرفق عام الى شخص معنوي خاص او عام او شخص طبيعي. بينما الامتياز الفلاحي اسلوبا لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة التي " تندرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كمنهج جديد لاستغلال الاراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه الفلاحي 08-16 لايمكن استغلال الارضي التابعة للدولة الا في شكل الامتياز او على شكل ملكية عقارية بالنسبة للاراضي التي استصلحها المستفيدون في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية وكذا الاراضي غير المخصصة التابعة للاملاك الخاصة للدولة . والذي يكون فيه الاستغلال الفعلي للاراضي الفلاحية الزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا او معنويا بموجب عقد تمنحه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة يسمى الامتياز الفلاحي".⁽¹⁾

لقد تم تجسيد الامتياز في ظل أحكام القانون 10-03 المتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز للمستفيدين من الاراضي من أحكام القانون السابق 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 بموجبه يتم منح حق الامتياز لكل مستفيد بعقد انتفاع دائم ، ليتبعه المشرع بجملة من المناشير والمراسيم التنظيمية المحددة لشروط وكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة لكل طالب للامتياز غير الاشخاص المستفيدين من حق الانتفاع ، بناء على شروط موضوعية منشأة لمراكز قانونية عينية غير مألوفة لصاحب الامتياز دون الخروج عن تلك الشروط التي تمتاز بهيمنة الدولة في اعداد عقد الامتياز مقابل التزامات المستفيد بدفع اتاوة سنوية والارادة المنفردة للدولة في فسخ العقد او الامتناع عن منحه او تعديله دون اللجوء الى القضاء .

وبما ان العقد عبارة عن اتفاق ارادتين على انشاء أثر قانوني يتطلب تطابق ارادتين لابد من شروط تعاقدية يكون فيها الأطراف على قدم المساواة ولا يتم سحب الحق الناتج عن الامتياز الا عن طريق القضاء ، لذا لايمكن اعتبار الامتياز قرار اداري لاحتوائه على قواعد وشروط شخصية يتفق عليها الأطراف لا يمكن تعديلها اثناء التنفيذ ، وبهذا المنوال نتعرف على مفهومه وخصائصه من خلال المبحث الاول لتعرض لاجراءات منحه ومحلله في المبحث الثاني.

(1)- المواد (17، 18) من القانون 08-16 ، المذكور سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

المبحث الاول : مفهومه وخصائصه

يعتبر الامتياز وجه لاستغلال الاراضي الفلاحية تبناها المشرع الجزائري لتحقيق التنمية الاقتصادية واستثمار الاملاك الوطنية في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمراسيم المنظمة لكيفيات وشروط منح الامتياز سواء على شكل مستثمرات فردية أو جماعية بموجب حق انتفاع بأراضي تابعة لها ولمدة معينة بمقابل اتاوة سنوية، او على شكل انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات لتوسيع القاعدة الانتاجية الفلاحية على شكل محيطات فلاحية لتحقيق الاهداف الاساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي تؤهل المستفيد بالامتياز الحصول على كل مبادرة او مزية متأتية عن طريق اجهزة المبادرة لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري في اطار التجديد الفلاحي والريفي لعصرنة وتثمين المستثمرات .

اما بخصوص الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار عن طريق الامتياز فان هذه الآلية جاءت لتكثيف شروط واجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار، واعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية من خلال تخصيص محيطات فلاحية يتم استصلاحها بناء على وفرة الاراضي وتأكيد وفرة المورد المائي مع الاستفادة من اعانة الدولة في الكهرباء والصفائح الطاقة الشمسية ومرافقة المشاريع المصغرة .

لذلك ينبغي التعرف على عقد الامتياز فقها وتشريعا المطلب الاول وفي المطلب الثاني خصائصه وتفرقة عن بعض العقود المشابهة له .

المطلب الأول : مفهوم الامتياز الفلاحي

ان الامتياز الفلاحي كان سابقا من خلال الامر رقم 71-73 السالف الذكر الذي جاء بمبادئ جديدة للملكية واستغلال الأراضي الفلاحية في استغلال كبار الملاك للفلاحين الصغار تكريسا لمبدأ الارض لمن يخدمها⁽¹⁾ "ولا يملك الحق في الارض الا من يفلحها ويستثمرها وتنظيم الانتفاع من الارض ووسائل فلاحيتها بشكل يأتي معه تحسين الانتاج"⁽²⁾، على عكس الامتياز كوجه لتسيير المرافق العامة الذي انتهجه المشرع الجزائري بعد سنة 1989 كأسلوب يتم فيه توكيل المهمة الاصلية للشخص العام الى شخص اخر لتأمين تسيير ذلك المرفق العام ، غير ان التجسيد الكبير للامتياز الفلاحي من طرف المشرع الجزائري كان في ظل القانون رقم 10-03 ، نتعرف على عقد الامتياز عند الفقه والتشريع كفرع اول والفرع الثاني تعريفه في القانون رقم 10-03 .

(1)- المادة 01 من الامر 71-73 ، المذكور سابقا .

(2)- محمود عبد العزيز، آليات تطهير الماكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة

لسنة 2008 ص 10 .

الفصل الاول ماهية الامتياز الفلاحي

الفرع الاول : تعريف الامتياز الفلاحي في ظل الفقه والتشريع

ان الامتياز أول ما عرف في القرن التاسع عشر بفرنسا وهو من الاساليب المرتبطة باستغلال وتسيير المرافق العامة يسمى "العصر الذهبي للامتياز" الذي يعد اسناد استغلال اموال عامة او خاصة تابعة للدولة لأحد الاشخاص من القانون الخاص لمدة محددة ومؤقتة بمقابل أجراواتاو معينة".⁽¹⁾

الفقرة الاولى : التعريف الفقهي الامتياز

عرف الامتياز احمد محيو بأنه " اتفاق تكلف الادارة بمقتضاه شخصا طبيعيا او اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام".⁽²⁾ كما عرف بأنه " عقد اداري وهو ايضا احد طرق ادارة المرفق العام حين تكلف الادارة احد اشخاص القانون الخاص (شخص طبيعي او معنوي) هو صاحب الامتياز بانشاء وادارة المرفق العام على حسابه ومسؤوليته وتحت اشراف الادارة مانحة الامتياز ، لقاء الانتفاع من رسوم يدفعها المنتفعون من المرفق العام وعند انتهاء مدة العقد يجب اعادة التجهيزات للدولة".⁽³⁾

بينما سليمان محمد الطماوي يعرف الامتياز بأنه " تعهد الادارة(الدولة ، الجماعات المحلية) الى احد الافراد او الشركات بادارة مرفق واستغلاله لمدة محددة ، في مقابل تقاضي رسوم من المنتفعين بهذا المرفق العام ، كما ان عقد اداري يتولى الملتزم فردا او شركة ، بمقتضاه وعلى مسؤوليته ، ادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين ، مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز".⁽⁴⁾

لكن عمار بوضياف يعتبره "عقد او اتفاق تكلف الادارة المانحة سواء كانت الدولة او الولاية او البلدية ، بموجبه شخصا طبيعيا معنويا من القانون العام او من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز ويقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ، ويقوم صاحب الامتياز بادارة هذا المرفق متخذاً من عماله وأمواله ، ومتحملاً المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل ذلك بهذه الخدمة ، أي تسيير المرفق العام يتقاضى مقابلته صاحب الامتياز مبلغا ماليا ، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق".⁽⁵⁾

(1)- هيام مروة ، القانون الاداري الخاص "المرافق العامة الكبرى وطرق ادارتها ، الاستملاك الاشغال العامة ، التنظيم المدني) ،

طبعة الاولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع بيروت 2003 ، ص 102 و 103 .

(2)- احمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الادارية ، ترجمة محمد عرب صاصلا ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، الطبعة الخامسة، 2009 ، ص 440 .

(3)- هيام مروة ، مرجع سابق ، ص 102 و 103.

(4)- محمد سليمان الطماوي ، الاسس العامة للعقود الادارية ، دار الفكر العربي عين شمس مصر، الطبعة الخامسة ، 1991 ، ص 108 .

(5)- عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسر للنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة 2008 ، ص 55 .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

فرغم تنوع التعاريف الفقهية للامتياز فكلها تصب بأن الامتياز اسلوب لتسيير المرفق العام ، وعلى انه عقد اداري يمنح لشخص معنوي او طبيعي يسمى "صاحب الامتياز" على نفقته ومسؤوليته لمدة محددة طويلة نوعا ما وتحت رقابة واشراف السلطة المانحة للامتياز ومقابل رسوم من المستفيدين او المنتفعين بخدمات المرفق ، لكنها كلها لم تتطرق الى الامتياز الفلاحي والذي يمكن التعرف عليه في ظل التشريع.

الفقرة الثانية : التعريف التشريعي للامتياز

انطلاقا من المادة 982 من القانون المدني " الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ، ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى نص قانوني ".⁽¹⁾

بينما المرسوم التنفيذي رقم 97-483 يعرف الامتياز بأنه "تصرف تمنح بموجبه الدولة حق الانتفاع باراضي تابعة للاملاك الوطنية الخاصة لمدة معينة لكل شخص طبيعي او معنوي في اطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والصحراوي".⁽²⁾

فالامتياز الفلاحي يخص الاراضي الفلاحية اوزات الوجهة الفلاحية التي تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله.⁽³⁾

اما القانون رقم 08-16 يعتبر الامتياز عقد " تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية" ، وشكل اونمط لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، وانه لا يمكن استغلال الاراضي الواجب استصلاحها والتابعة للاملاك الخاصة للدولة الا في شكل امتياز بالنسبة للاراضي التي استصلحتها الدولة.⁽⁴⁾

بينما المرسوم الرئاسي 15-247 يعرف الامتياز على انه "تعهد السلطة المفوضة للمفوض له اما انجاز منشآت او اقتناء ممتلكات ضرورية لاقامة المرفق العام واستغلاؤه ، واما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام، يستغل المفوض له المرفق باسمه وعلى مسؤوليته ، تحت مراقبة السلطة المفوضة ، ويتقاضى عن ذلك اتاوة من مستخدمي المرفق العام ، يمول المفوض له لانجاز واقتناء الممتلكات واستغلال المرفق العام نفسه " .⁽⁵⁾ بهذا فان عقد الامتياز الفلاحي جاء لحماية الاراضي الفلاحية والحفاظ عليها وتكريس مجهودات الدولة لتحقيق الامن الغذائي المستدام للبلاد .

(1)- المادة 982 من الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

(2)- المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 ، المذكور سابقا .

(3)- المادة 04 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل والمتمم.

(4)- المواد (17، 3، 18) من القانون 08-16 ، المذكور سابقا.

(5)- المادة 210 المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات وتفويضات المرفق العام . الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

الفرع الثاني : الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10

رغم التعريفات الفقهية والتشريعية العامة للامتياز السابقة كلها جاءت بصورة شاملة دون تخصيص ونظرا لخاصية البنود التعاقدية والتنظيمية والطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي يقودنا لمعرفة في القانون 03-10 الذي يعطي التعريف نوعا الاصح للامتياز الفلاحي رغم اقتصره على تحويل حقوق الانتفاع الى الامتياز .

الفقرة الاولى : تعريف الامتياز في ظل القانون 03-10

عرفه المشرع في القانون 03-10 على انه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية الملحقة بالمستثمرة لاسيما منها المباني والاغراس ومنشآت الري، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة اقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل اتاوة سنوية يضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"⁽¹⁾.
اذا الامتياز عقد يرد على استغلال للاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والاملاك السطحية .

الفقرة الثانية : الامتياز الفلاحي من حيث طبيعته القانونية

لقد قسم عقد الامتياز من حيث طبيعته القانونية الى بنود عامة وخاصة ، اذ ان البنود العامة تتنوع بين شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية ، والشروط الخاصة التي تعتبره نمطا خاصا ذو طبيعة مركبة بين التنظيمية والتعاقدية والتي نتطرق اليها من خلال النقاط التالية البنود العامة للامتياز أولا ثم تليها البنود الخاصة للامتياز كمايلي :

اولا- البنود العامة للامتياز

ان الفقه الشروط الشكلية لعقد الامتياز الى شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية ، فالشروط التنظيمية للامتياز تمثل الاتفاقيات التي ترد على حق الامتياز التي تتسم بالهيمنة الغير مألوفة للسلطة العامة ، وهو ما يتميز به القرار الاداري من خلال امكانية سحبه او الغائها وتعديل البنود التنظيمية للعقد اذا اقتضت المصلحة العامة ذلك دون اللجوء الى القضاء ، للمعنى سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر، وفي حالة اخلال صاحب الامتياز بالبنود التنظيمية للعقد يحق للمنتفعين تقديم طعن لابطال القرارات الادارية المخالفة للبنود التنظيمية⁽²⁾ . اما الشروط التعاقدية باعتبار ان عقد الامتياز عبارة عن اتفاق ارادتين على احداث اثر قانوني ، وهو عقد اداري تكون فيه الادارة العامة طرفا لتسيير مرفق عام ويتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص تراعى فيها المصلحة العامة.

ثانيا - البنود الخاصة للامتياز الفلاحي

ان القانون 08-16 يعتبر الامتياز "نمط لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة تحدد

(1)- المادة 04 من القانون 10-03 ، المذكور سابقا.

(2)- هيام مروة ، مرجع سابق ، ص 104 .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

شروط وكيفيات استغلالها بموجب نص تشريعي خاص.⁽¹⁾

بينما القانون 03-10 يعتبره عقدا تمنح بموجبه الدولة حق استغلال اراضي فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة لشخص طبيعي جزائري يسمى المستثمر بناء على دفتر شروط محدد وفقا للتنظيم . غير انه هناك من يرى بأنه ذو طبيعة مختلطة بين التنظيمية المتضمن شروط استغلال المستثمرة في مواجهة صاحب الامتياز والتعاقدية المتعلقة بحقوق صاحب الامتياز الخاضعة لرضا الطرفين . اما جانب من الفقه يعتبره ذو طبيعة مركبة بين عقد مدني يتمثل في الشروط التعاقدية وعقد اداري يتمثل في الشروط اللائحية التنظيمية .

المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي وبعض العقود المشابهة له

انطلاقا من تعريف القانون 03-10 لعقد الامتياز وانفراده بخصائص تميزه عن بعض العقود الاخرى ، والتشابه مع البعض الآخر ، مما يقودنا الامر الى التعرف على هذه الخصائص في الفرع الاول الذي يحتوي على الخصائص المتعلقة بنوع ومضمون العقد والخصائص المتعلقة بالحقوق العينية الناشئة عنه ، اما الفرع الثاني نحاول ان نوضح فيه اوجه التشابه بين عقد الامتياز وبعض العقود المشابهة له كعقد الايجار وعقد الاستثمار وعقد البستنة في الشريعة الاسلامية .

الفرع الاول : مميزات عقد الامتياز الفلاحي

يتميز عقد الامتياز بصنفين من المميزات نحاول التعرف في الفقرة الاولى على المميزات المتعلقة بطبيعة عقد الامتياز بانه عقد اداري محدد المدة موضوعه استغلال املاك وطنية والفقرة الثانية نتعرض فيها الى الخصائص المتعلقة بالحقوق العينية الناشئة عن حق الامتياز كحق الرهن لفائدة هيئات القرض وحق الاستغلال والانتفاع والتنازل عن الامتياز ، وحق التعاقد والاستعمال السكني والبناء ، كالآتي :

الفقرة الاولى : المميزات المتعلقة بنوع ومضمون العقد

عقد الامتياز الفلاحي ينفرد بخصائص لطبيعته عقد اداري يبرم بين الدولة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز ، كما ان هذا التعاقد ليس أبديا بل لمدة محدد بالتالي فان عقد الامتياز محدد المدة ، يتم من خلال عقد الامتياز استغلال اراضي فلاحية ملك للدولة وبهذا فانه ما يميزه ان موضوعه ينصب على استغلال املاك وطنية ، وهذا ما نستعرضه خلال النقاط التالية :

اولا - عقد الامتياز عقد اداري

عملا بالمادة 04 من القانون 03-10 الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي جزائري من جنسية جزائرية يدعى المستثمر حق استغلال الاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر الشروط ، وجسده المرسوم التنفيذي رقم 06-11 المحدد لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة المخصصة او الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية على انه بعد دراسة الديوان للطلبات تعد

(1)- المادة 17 من القانون 08-16 ، المذكور سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

ادارة الاملاك الوطنية المختصة "عقدا اداريا للامتياز، مرفق بدفتر الشروط المؤيد بقرار الموافقة لوزير الفلاحة المحدد للمادة النباتية او الحيوانية المعنية بانتاجها.⁽¹⁾

ومن خلال " مقومات العقد الاداري التي يقوم عليها عقد الامتياز الذي يبرمه شخص معنوي عام (الدولة)بمناسبة منح ادارة مرفق عام لتسييره او استغلاله والاخذ باسلوب القانون العام وتضمنه لشروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، يتجلى في منح استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة به لشخص طبيعي "⁽²⁾.

الا ان المنح لا يتم اعتباطا او جزافا ، وانما وفقا لدفتر شروط تتضمن بنوده بنود العقد الاداري وما يترتب من حقوق والتزامات لصاحب الامتياز وعقوبات تصل الى حد الفسخ بالارادة المنفردة للادارة.⁽³⁾

ثانيا- عقد الامتياز عقد محدد المدة وقابل للتجديد

تنص المادة 03 من القانون 03-10 بان " الامتياز عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية"وقد حدد مدة الامتياز باربعون (40)سنة قابلة للتجديد ، اكده دفترشروط الملحق لمنح الامتياز لمدة اربعون سنة يسري مفعولها ابتداء من تاريخ اشهار العقد

وفي حال عدم تجديده من طرف صاحب الامتياز قبل سنة من تاريخ انتهاء المدة يعرض حق الامتياز الى فسخ العقد واسترجاع الاراضي الممنوحة والاملاك السطحية الملحقة بها من طرف الدولة.

ثالثا - موضوع عقد الامتياز استغلال اراضي فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة

انطلاقا من نص المادة 04 من القانون 03-10 على ان "الامتياز عقد يمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا يدعى صاحب الامتياز حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها "والتي تندرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التي تشمل :

- الاملاك العمومية والخاصة للدولة
- الاملاك العمومية والخاصة للولاية
- الاملاك العمومية والخاصة للبلدية.⁽⁴⁾ هذا التصنيف يكون بقرار من الوزير المكلف بالمالية او الوالي المختص اقليميا.⁽⁵⁾ جسده القانون 08-16الذي يعتبر الامتياز نمط في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، ولا يمكن استغلال الاراضي الواجب استصلاحها الا

(1)- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة

للاملاك الخاصة للدولة المخصصة او الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية . الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 12 جانفي 2011.

(2)- بريك الزوير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 01 ، الموسم الجامعي 2014-2015 ، ص 16 .

(3)- المواد(02، 05، 08)من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326 ، المذكور سابقا .

(4)- المادة 24 القانون 90-25 ، المذكور سابقا .

(5)-المادة 04 المرسوم التنفيذي 12-426 المؤرخ في 16/12/2012 المعدل لتوزيع نفقات ميزانية الدولة للتجهيز 2012 الجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة

في 19 ديسمبر 2012 .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

شكل امتياز للاراضي التي استصلحتها الدولة ، وكل منح او تصرف يقع على الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية وليس من شأنه تغيير وجهتها الفلاحية بل يجب الحفاظ عليها.⁽¹⁾

غير ان القانون 03-10 خص مجال تطبيقه على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19-87 المستفادين سابقا من المستثمرات الفلاحية والجماعية والفردية بحقوق انتفاع دائم بموجب عقود رسمية مشهورة او قرار صادر عن الوالي .

الا ان هذا المنح ليس مطلقا طبقا للتعليمية رقم 07766 الصادرة في 2016/07/16 المتعلقة بتحويل

حق الانتفاع الدائم الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الى حق الامتياز عن المديرية العامة للاملاك الوطنية التي استثنيت المساحة المبنية على شكل مباني واحواش لان ذلك من شأنه المساس بالسكنية العامة ، اين نوهت بمبادرة السلطات الولائية لولاية بومرداس أكثر الولايات التي تعرف التجمعات السكنية على شكل احواش التي قضت باعداد عقود الامتياز للمستثمرات الفلاحية على الاراضي الفلاحية المستغلة من الفلاحين المنتجين فقط دون الأوعية العقارية المشيد عليها الاحواش .⁽²⁾

الفقرة الثانية : المميزات المتعلقة بالحقوق العينية الناشئة عن الامتياز

يخول حق الامتياز حق تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض كحق عيني ، اضافة الى حق الاستغلال والانتفاع والتنازل عن الامتياز ، وحق التعاقد والاستعمال السكني والبناء ، كلها حقوق عينية ناشئة عن حق الامتياز نتعرف عليها كمايلي :

اولا - حق الاستغلال والاستعمال للاراضي والانتفاع بها

ان الانتفاع بمحل الامتياز واستغلاله دون الخروج عن بنود دفتر الشروط من حقوق المستثمر مع الوفاء بالتزاماته والسهر على اعطاء مردودية للاراضي الفلاحية والاملاك السطحية الممنوحة له والمحافظة على الوجهة الفلاحية لها .

ثانيا - رهن حق الامتياز الممنوح

انطلاقا من الشكل الذي يرد فيه عقد الامتياز عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية " اهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا يمكن رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في اطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي"⁽³⁾ . وهو حق من حقوق المستثمر المكرسة ضمن بنود دفتر الشروط للحصول على قروض من هيئات القرض لتمويل نشاطات المستثمرة ويشمل هذا الرهن البنائيات التي يمكن تشييدها.

(1)- المواد(17، 18 ، 22) من القانون 16-08 ، المذكور سابقا .

(2)-التعليمية الادارية رقم 07766 المؤرخة في 2016/07/16 المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الى حق الامتياز، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

(3)- بريك الزويبر، مرجع سابق ، ص 17 .

الفصل الاول - ماهية الامتياز الفلاحي

ثالثا - حق التنازل و التوريث والحجز لحق الامتياز

يحق لصاحب الامتياز توريث وحجز والتنازل سواء للغير او لأحد ذوي الحقوق عند العجز او بلوغ سن التقاعد ، بالمقابل التنازل يعطي الأولوية لبعض الاشخاص لممارسة حق الشفعة على حق الامتياز المتنازل عنه باتباع اجراءات التنازل بعد اخطار من الديوان بوصول استلام للرد في أجل (30) يوم⁽¹⁾.

رابعا - حق الاستعمال السكني للبنىات والممتلكات السطحية المتصلة بالعقار

ان الاستعمال السكني للبنىات والممتلكات السطحية المتصلة بالعقار ، الذي يعتبر من بين البيانات الالزامية لعقد الامتياز التي يتم تجسيدها في عقد الامتياز وتحديدتها كحصّة بمساحتها وموقعها ومقوماتها حسب بطاقة جرد الاملاك⁽²⁾.

خامسا - الحق في ابرام اتفاقية الشراكة

اكتساب حق الامتياز يعطي لصاحب الامتياز الحق في ابرام اتفاقية شراكة طبقا للمادة 21 القانون 03-10 بموجب عقد رسمي مشهر محرر امام موثق مكلف بشكليات اتفاق الشراكة بعد اعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية للمدة المتبقية من الامتياز⁽³⁾.

سادسا - حق الامتياز يرتب التزام مالي مقابل حق الامتياز

ان حق الامتياز يمنح بمقابل اتاوة سنوية تدفع الى صندوق املاك الدولة يتمتحديدها طبقا لاحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 التي تنص بانه " تحدد الاتاوة مقابل حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الامكانيات الفلاحية واصناف الاراضي (مسقية او غير مسقية) بالهكتار و سنويا خارج الرسوم".

الفرع الثاني : العقود المشابهة لعقد الامتياز

يمنح الامتياز الفلاحي بمقابل اتاوة يدفعها صاحب الامتياز، بالتالي موردا للدولة لضمان سياسة رشيدة دون غيره من العقود المشابهة له كعقد الايجار او عقد البستنة في الشريعة الاسلامية والاستثمار، لذا علينا المرور على هذ العقود والتشابه مع عقد الامتياز كمايلي :

الفقرة الاولى : الامتياز والايجار

لقد عرف المشرع الايجار في المادة 210 من المرسوم التنفيذي رقم 15-247 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ايجار المرافق العامة على انه ".....الايجار تعهد السلطة المفوضة للمفوض له بتسيير مرفق عام وصيانته ، مقابل اتاوة سنوية يدفعها لها ويتصرف المفوض له حينئذ لحسابه وعلى مسؤوليته ، وتمول السلطة المفوضة بنفسها اقامة المرفق العام ، ويدفع اجر المفوض له من خلال تحصيل الاتاوى من مستعملي المرفق العام"⁽⁴⁾

(1)- المواد (13، 14، 15) من القانون 03-10 ، المواد 17 ، 18 من المرسوم 10-326، المذكورين سابقا .

(2)- المادة 13 . من المرسوم المذكور أعلاه .

(3)- المادة 26 ، من المرسوم المذكور أعلاه .

(4)- المادة 210 من المرسوم الرئاسي 15-247 ، المذكور سابقا .

الفصل الاول — ماهية الامتياز الفلاحي

كلا من عقد الايجار عقد الامتياز ينصب موضوعه على على العقارات والممتلكات السطحية التي المدرجة ضمن الاملاك الوطنية ، هذا ما اكده المرسوم التنفيذي رقم 12-426 المعدل لتوزيع نفقات ميزانية الدولة للتجهيز لسنة 2012 اعطى اختصاص تأجير وتسيير العقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة بصفة مباشرة ، سواء مخصصة ام غير مخصصة لمصلحة عمومية للقانون 90-30 المؤرخ المعدل والمتمم والمتضمن الاملاك الوطنية⁽¹⁾ . رغم اخضاع العقارات التي تنتفع بها الدولة او تحوزها بأي صفة من الصفات دون ان تكون مالكة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية على تأجير الاملاك التي تملكها الدولة وعلى تخصيصها لمصلحة عمومية ومنح امتياز السكن في عمارات تابعة للاملاك الدولة .

كما يمكن ابراز وجه التقارب في مدة الامتياز ومدة عقد الايجار المحددة بمدتها القصوى خمسة وستون (65) سنة وفقا لطبيعة الاستثمار ويمكن تجديدها ببناء اعلى طلب المستأجر في حين الامتياز الفلاحي محددة باريعون (40) سنة قابلة للتجديد بناء على طلب صاحب الامتياز .

اضافة الى التشابه في طبيعة النشاط المزمع انجازه واهمية الاستثمارات بشترط عدم تغيير الوجهة الفلاحية للارض في عقد الامتياز .

كما ان تحويل حق الايجار عن طريق التنازل بمجرد انجاز المشروع طبقا لبنود دفتر الشروط وطلب المستأجر مثل عقد الامتياز الذي يمكن التنازل عنه .

ان عقد الايجار منشأ لحقوق عينية على المنشآت والبنائات والتجهيزات كحق الاستغلال والبناء وتوسعة البنائات المرتبطة بالنشاط على ان تكون هذه البنائات مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، وهو ماجاء به عقد الامتياز الفلاحي الذي يعتبر القيام بكل تهيئة و/او بناء ضروريين للاستغلال افضل للاراضي بعد ترخيص من الديوان لاعلام ادارة املاك الدولة بذلك كحق من حقوق المستثمر مع مراعاة استيفاء الاجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال ،....."⁽²⁾المكرسة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية الذي حدد المساحة المسموح بها للبناء داخل المستثمرات الفلاحية وجوبا الا تتجاوز مساحة القطعة الارضية التي تنشأ فوقها البنائات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية ، عندما تكون هذه الاخيرة اقل من 05 هكتار وترفع المساحة بخمسين (50) مترا مربعا لكل هكتار اذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور ، وان المساحة المسموحة والمواصفات المطبقة على البنائات ذات الاستعمال السكني يجب ان لاتتجاوز 1/250 من المساحة الكلية اذا كانت المساحة اقل من 05 هكتار على انه تضاف 20 متر مربع لكل هكتار اذا كانت المساحة تتراوح ما بين 5 و10 هكتار، واذا تجاوزت ذلك يحسب 10 امتار لكل هكتار.⁽³⁾

(1)- المواد (100 ، 102) من المرسوم التنفيذي رقم 12-426 ، المذكور سابقا .

(2) - المواد 101 وما بعدها من المرجع نفسه .

(3)- المادة 03 وما بعدها من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج

المناطق العمرانية ، الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 06 ديسمبر 1992 .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

يمكن فسخ عقد الايجار في حالة تقصير او اخلال بدفتر الشروط بقوة القانون من طرف الهيئة القضائية المختصة بطلب من مدير املاك الدولة⁽¹⁾، بينما فسخ الامتياز بسبب اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يكون هذا الفسخ اداريا وهذا الفسخ يكون قابلا للطعن امام الجهات القضائية المختصة في اجل شهرين⁽²⁾ ابتداء من تاريخ التبليغ بالفسخ فسخ من طرف الديوان.⁽²⁾

الفقرة الثانية : الامتياز والبستنة في الشريعة الاسلامية والاستثمار

يعتبر عقد الامتياز مثل ما رأينا تشابه مع عقد الايجار، يعرف تشابها مع عقد البستنة في الشريعة الاسلامية الذي كان يعرف بين المسلمين واليهود الذي عرف بواقعة "خير"، اضافة الى تقارب عقد الامتياز وعقد الاستثمار سواء الاستثمار الصناعي او الفلاحي من عدة جوانب منها الهدف والمدة، وهذا ما ستطرق اليه في النقاط التالية :

اولا- الامتياز وعقد البستنة في الشريعة الاسلامية

ان عقد البستنة يمكن اسخلائه من واقعة المسلمين المسماة بواقعة "خير" وفتح أراضيها واستسلام الحصون اليهودية، أين وافق المسلمين على عرض اليهود بالاستمرار في زرع الاراضي الفلاحية التي كانت تحت ايديهم لقاء شرط ما يخرج منها وتعرف هذه المعاملة في التاريخ الاسلامي بمعاملة خير.⁽³⁾

الان هذا النوع من العقود كانت شبه مستمرة على شكل اتفاقية غير محددة المدة الى مجيء الدولة والقادة وتقسيم الاراضي والمزارع والبساتين .

وما يلاحظ ان هذه العقود شبيهة لعقد الامتياز في تجسيدها لحقوق الانتفاع في القانون 87-19 (طبقا للمادة 05 من القانون 10-03) بنصها انه "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من احكام القانون 87-19..". الذي كان يثبت ويشجع المنتجين المستغلين للاراضي والحفاظ على بقاء الارض بيد المستغل الفعلي مع تثبيته بحقوق الانتفاع الدائم لتشجيعهم لخدمة الارض وزراعتها وتطوير الانتاج الزراعي .

ثانيا- الامتياز وعقد الاستثمار

انطلاقا من المادة 02 من قانون الاستثمار رقم 16-09 التي تعرف الاستثمار انه " اقتناء اصول تدرج في اطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الانتاج و/او اعادة التأهيل المساهمات في رأسمال شركة"⁽⁴⁾، يشترك الاستثمار مع عقد الامتياز في الهدف كلاهما يهدف الى تطوير وتوسيع القدرات الانتاج ما جاء به المنشور الوزاري رقم 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص لاستصلاح الاراضي عن طريق الامتياز، يتم منحه للمشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية من خلال محيطات حسب وفرة الاراضي والموارد المائية وعند عدم انجاز برنامج الاستصلاح يعرض الامتياز للفسخ الاداري .

(1)- المادة 107 من المرسوم 12-426، المذكور سابقا .

(2)- المادة 28 من القانون 10-03، المذكور سابقا .

(3)- بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 20 و 21 .

(4)- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 اوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار الجريده الرسمية العدد 46 المؤرخة في 03 اوت 2016

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

المبحث الثاني : منح عقد الامتياز ونطاق تطبيقه

ان منح الامتياز اجراء يرد على استغلال الاراضي الفلاحية المصنفة ضمن الاملاك الوطنية لذا فان منحه يوجب توافر شروط خاصة للاستفادة منه، منها ما يتعلق بالاشخاص طالبي الامتياز، وشروط أخرى تتعلق بموضوع الامتياز الفلاحي، والذي لا يتم الا في ظل اجراءات قانونية خاصة لا تمس المنح او تسليم عقود ملكية لاراضي خاصة او اراضي استصلاح في ظل القانون 83-18 السالف الذكر، لذا سيتم التطرق الى أطراف عقد الامتياز من المستثمر المستفيد بالامتياز والطرف الثاني المتمثل في السلطة المانحة للامتياز ممثلة في الدولة، اضافة الى محله الذي يكون اراضي فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة كمطلب أول، والمطلب الثاني نتناول فيه اجراءات وشروط منح الامتياز الفلاحي لان عقد الامتياز يرد على منح حق الاستغلال للاملاك الوطنية، لذا فان منحها يكون وفقا لشروط خاصة منها ما يتعلق بصاحب بطالب الامتياز وأخرى تتعلق بالاراضي محل الامتياز، لتنتقل بعدها الى توضيح الاجراءات الخاصة بمنح الامتياز الفلاحي بكل الأطر القانونية للاستفادة، وهذا ما نوردته كالاتي .

المطلب الأول : أطراف ومحل عقد الامتياز الفلاحي

ان تنفيذ اية عقد اداري يتم بين طرفين الدولة كطرف اساسي في العقود الادارية والطرف الثاني الذي قد يكون شخص طبيعي او معنوي، وباعتبار ان الامتياز عقد اداري يرد على منح حق عيني ينبغي ان يكون بين طرفين صاحب الامتياز ومانح الامتياز هو دائما يكون الدولة بنفسها او ممثلة باحدى الهيئات العمومية او البلدية او الولاية، أما الطرف الثاني الذي يمثل الشخص المستفيد بالامتياز عادة مايكون شخص طبيعي غير انه في الامتياز يمكن ان يكون شخص طبيعي ويمكن في نفس الوقت شخص معنوي عام او خاص، هذا ماسيتعرف عليه من خلال الفرع الاول، اما الفرع الثاني نتطرق فيه الى محل عقد الامتياز الذي يكون على الاراضي الفلاحية من الاملاك الخاصة للدولة .

الفرع الأول : أطراف عقد الامتياز الفلاحي

بما ان عقد الامتياز عقد اداري يبرم بين الدولة وشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى "صاحب الامتياز" في ظل القانون 10-03 لهذا فان الامتياز هو عقد بين طرفين الدولة كطرف معنوي عام او السلطة المانحة للامتياز والطرف الثاني المستثمر صاحب الامتياز قد يكون شخص معنوي او طبيعي في ظل باقي الاطر القانونية للاستفادة بالامتياز .

الفقرة الاولى : مانح الامتياز الفلاحي

مما سبق يعتبر عقد الامتياز ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والاملاك السطحية المتصلة بها، بذلك فهو عقد اداري تهدف من ورائه

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

الى تحقيقا المصلحة العامة السياسة العامة للدولة الواجبة في قطاع الفلاحة ، الذي اصبح المحرك الحقيقي للنمو الاقتصادي عملا بالدور الاستراتيجي الذي يلعبه في الاقتصاد الوطني وتنوع الموارد الخارجية خارج المحروقات واداة اساسية لضمان الامن الغذائي وتكثيف الانتاج والفروع الفلاحية والزراعية الغذائية الاستراتيجية. ولا يمكن للدولة تحقيق ذلك الا بالاستغلال الامثل والفعلي للاراضي الفلاحية بتذليل الصعاب والعراقيل الطبيعية والادارية بموجب عقود الامتياز للاستعمالها في الحصول على قروض واستثمارات فلاحية ، لأن انتهاج منح حق الانتفاع في القانون 87-19 لم يتماش مع مخططات التنمية والتوجيه الفلاحي وتطلعات الدولة.

بالنظرا للصعوبات التي واجهت الدولة في تسيير هذا المنح ، أوجدت الى جانبه للحفاظ على الاملاك الوطنية جهاز رقابة ومرافقة للمستثمر يتمثل في الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، كطرف مساعد او سلطة متابعة للدولة لتحقيق السياسة العامة للدولة الاستغلال العقلاني للاراضي الفلاحية والتنمية وتطوير الانتاج والاستثمار الفلاحي ، والحفاظ على الطابع الفلاحي للاراضي الممنوحة في اطار الامتياز ، من خلال جملة من الصلاحيات الواسعة التي تصل الى حد استرجاع الاراضي الفلاحية المتوفرة واستغلالها الى حين اعادت منحها (طبقا للقرار وزير الفلاحة والتنمية رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لمعايير اختيار المترشحين لامتياز الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة)⁽¹⁾ ، وفي هذا الصدد وبالرجوع الى حرص الدولة على عدم تخصيص الاراضي الفلاحية الى برامج سكنية وتحويل طابعها الفلاحي أوصت التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 24 ماي 2018 المتعلقة بحماية الاراضي الفلاحية الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية⁽²⁾ الموجهة الى السادة الولاة والمصالح المحلية المختصة من اجل تكثيف الخرجات الميدانية الى المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ، لردع أية محاولة لاجراجها عن طابعها الفلاحي واتخاذ الاجراءات القانونية والتنظيمية بصورة فورية ضد كل المخالفات المرتكبة عليها على رأسها تشييد البناءات لاغراض غير فلاحية . وضمنا للاستغلال الرشيد للاراضي الفلاحية والمحافظة على طابعها الفلاحي، اصبح من الضروري وضع نظام خاص للمتابعة وتقييم اجراءات منح الامتياز سواء من طرف الدولة كطرف في العقد او باقي الهيكل الاخرى بالحفاظ على الاراضي الفلاحية كطرف مساعد للدولة يسمى السلطة المانحة⁽³⁾ . لان السلطة المانحة هي الدولة ممثلة في جميع هيئاتها المشاركة في اجراءات منح ومراقبة الامتياز على رأسها مديرية أملاك الدولة كمالك للرقبة والديوان كشريك في الرقابة وباقي اللجان والهيئات الوصائية .

(1)-القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لمعايير اختيار المترشحين لامتياز الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة

للدولة المتوفرة الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الفلاحية

(2)-التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 24 ماي 2018 المتعلقة بحماية الاراضي الفلاحية الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية

والتهيئة العمرانية

(3)- المادة 03 من القانون 08-16 ، المذكور سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

الفقرة الثانية : المستثمر صاحب الامتياز

يعتبر صاحب الامتياز الطرف الثاني في عقد الامتياز المستفيد بهذا الحق وقد يكون شخص طبيعي او شخص معنوي عام او خاص . وصاحب الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10 هو كل "شخص طبيعي من جنسية جزائرية كان عضوا في المستثمرات الفلاحية الجماعية او الفردية واستفادوا في ظل القانون 19-87 بحق الانتفاع بموجب عقد رسمي مشهر او قرار من الوالي ، على ان يكون من ضمن الذين وفوا بالتزاماتهم في ظل القانون السابق او باسم ورثة المستفيد في حالة وفاته او باسم عضو في مستثمرة جماعية بحصة على الشيوخ . ويجب ان لا يكون من الاشخاص الذين تم اقصاء استفادتهم قانونيا بسبب (حيازتهم لاراضي فلاحية في ظل القانون 19-87 واجروا عليها معاملات واكتسبوا حقوق الانتفاع و/او الاملاك السطحية خرقا لاحكام التشريعية والتنظيمية ، او الذين تم اسقاط حقهم عن طريق القضاء او الغيت استفادتهم بقرارات من الوالي) .⁽¹⁾ كما تمنح ادارة الاملاك الوطنية ، بطلب من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية حق الامتياز على الاراض الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتوفرة لكل شخص بعد ترخيص من الوالي ، على تعطى الاولوية في المنح من بين المستثمرين المترشحين للاشخاص :

- اصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات اصحاب امتياز متعددين .

- اصحاب الامتياز المحاذين من اجل اوسيع مستثمراتهم

- الاشخاص الذين لهم مؤهلات علمية واو تقنية ويقدم مشاريع لعضرنة المستثمرة ،⁽²⁾ اين جسده المشرع في المنشور الوزاري الاخير رقم 1839⁽³⁾ يتم انتقاء الراغبين واختيار المترشحين بناء على معايير القدرة التقنية والمالية وطبيعة المشروع المراد انجازه في ظل الاستصلاح عن طريق الامتياز على تعطى أولوية التوزيع للاشخاص : (الفلاحين والمربين وابنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة ، الراغبين المقيمين في مكان تواجد المحيط اصحاب تأهيل او تكوين ذو علاقة بالفلاحة ، متخرجي التكوين الجامعي او المهني في مجال الفلاحة) .

غير ان الاستفادة في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المتضمن انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات⁽⁴⁾ ، لم يحدد الفرق بين الشخص الطبيعي او المعنوي ذكر عبارة "اصحاب طالبي الامتياز" لكنه تعطى أولوية المنح فيه للحائزين على الشهادات و/او الذين يثبتون تكويننا لهم بعلاقة الفلاحة وتربية الحيوانات او ابناء الفلاحين والمربين والقاطنين بالمنطقة المحيط . وفي هذا الباب نجد من بين وثائق ملف اعداد عقد الامتياز المنصوص عنها لاعداده (بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة

(1)- المواد (4، 7.5) من القانون 03-10 ، المذكور سابقا .

(2)-المادة 17 من القانون 03 - 10 ، المذكور سابقا.

(3)-المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في اطار استصلاح الاراضي عن طريق الامتياز .

(4)- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بانشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .

الفصل الاول ماهية الامتياز الفلاحي

للاشخاص الطبيعيين او نسخة من القانون الاساسي بالنسبة للاشخاص المعنويين) ، وبذلك فان صاحب الامتياز قد يكون شخص طبيعي او شخص معنوي خاص او معنوي عام طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-11 ان صاحب الامتياز هو احدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات الاقتصادية . بهذا فان صاحب الامتياز يبقى الطرف المدعن امام السلطة المانحة المتمثلة في الدولة في فسح عقد الامتياز بالارادة المنفردة عند اخلال صاحب الامتياز ببنود دفتر الشروط المبرم مع الديوان حتى ولو كان صاحب الامتياز احدى المؤسسات العمومية.⁽¹⁾

الفرع الثاني : محل عقد الامتياز

ان تصنيف الاراضي الفلاحية محل الامتياز الفلاحي ضمن الاملاك الوطنية وذات طابع خاص (اراضي فلاحية وذات وجهة فلاحية)، نتطرق الى موضوع الامتياز سواء في ظل قوانين التوجيه وقوانين الامتياز .

الفقرة الاولى : محل الامتياز من خلال قوانين التوجيه

لقد وضعت الدولة عقد الامتياز لتسيير نوع خاص من الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، بطبيعتها التي تعتبر من الاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية المدمجة في الاملاك الوطنية العمومية الخاصة التي لا يحتمل تملكها من الخواص بسبب طبيعتها و الغرض المسطرة لها.⁽²⁾ لان الاملاك الوطنية العمومية تتكون من الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والمودعة تحت تصرف الجمهور اما بصفة مباشرة واما بواسطة مرفق عام ، والتي لا يمكن ان تكون موضوع تملك خاص غير قابلة للتصرف فيها واكتسابها بالتقادم ، خاصة ان الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة المتمثلة في الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية والاراضي الرعوية التي تملكها الدولة المطبقة عليها ادوات تأطير العقار الفلاحي، لان الامتياز يشكل نمط لاستغلال الاراضي الفلاحية ، بموجبه تمنح الدولة حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية وهي محل الامتياز⁽³⁾

الفقرة الثانية : محل الامتياز من خلال القانون 03-10

ان عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز للمستفادين في ظل القانون 87-19 بأراضي تابعة للاملاك الخاصة للدولة ، يشمل الاراضي والاملاك السطحية المتصلة بالعقار وانه على كل مستثمر وجوبا تقديم تصريح اوجرد للاملاك السطحية المتواجدة بالعقار محل طلب الامتياز وفقا للنموذج المرفق الملحق بالمرسوم 10-326.⁽⁴⁾

(1)- المادتين (6،11) من المرسوم التنفيذي رقم 06-11 ، المذكور سابقا .

(2)-المواد(24،25) من القانون 25-90 ، المذكور سابقا.

(3)- المادتين (12، 18) من القانون 30-90 المؤرخ في 01 جوان 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم .

(3)-المواد(04، 12، 18، 17)القانون 16-08، المذكور سابقا .

(4)-المادة 3 من المرسوم 326-10، المذكور سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

نفس الشيء بالنسبة للاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري او بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرف تلك المؤسسات عن طريق الامتياز ، وعلى كل مؤسسة ابراز طبيعة الاملاك المعنية وقوامها وموقعها التي يجب ذكرها في دفتر الشروط الممضى مع الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في البند المتعلق بقوام الاملاك الممنوحة في الامتياز⁽¹⁾. (ملحق لفر الشروط الخاص بمنح الامتياز للمؤسسات العمومية)

المطلب الثاني : اجراءات وشروط منح الامتياز الفلاحي

ان منح الامتياز الفلاحي على الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية التابعة للدولة بحكم طبيعتها ، لانها الاملاك الوطنية طبقا لنص المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية" تشتمل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ماييلي:.....الاراضي الفلاحية او ذات الوجة الفلاحية ، والاراضي الرعوية التي تملكها الدولة ..."⁽²⁾ ، لذا خص المشرع منحها في ظل الامتياز بشروط خاصة تختلف عن غيره التمليك للاراضي في ظل قوانين الملك الخاص او المنح السابق في ظل القانون 83-18 ، اضافة الى اجراءات منحه التي تختلف تماما عن باقي التسوية او المنح السابق للعقرات الفلاحية ، لهذا سنتعرف على شروط منح الامتياز الفلاحي في الفرع الاول ، الفرع الثاني نتعرض فيه الى اجراءات منح الامتياز الفلاحي .

الفرع الاول : شروط منح الامتياز الفلاحي

لقد تنوعت شروط منح الامتياز بين قوانين الامتياز بين المنح في ظل القانون 10-03 والمراسيم والمناشير الاخيرة منها (المرسوم التنفيذي 11-06 ، المنشور الوزاري المشترك 108 ، والمنشور الوزاري 1839) ومع ذلك نحاول الامام بها في ظل القانون 10-03 مع توضيح الاختلاف في باقي التشريعات والتنظيمات الاخرى ، وذلك بالتعرف على الشروط التي يجب ان يتمتع بها طالب الامتياز التي تؤهله للاستفادة بالامتياز في الفقرة الاولى ، والفقرة الثانية نتعرض فيها الى الشروط المتعلقة بمحل الامتياز.

الفقرة الاولى : الشروط الخاصة بالمستفيد بالامتياز

ان تمتع طالب الامتياز بالجنسية الجزائرية اذا كان شخصا طبيعيا ، او خضوعه للقانون الجزائري اذا كان شخص معنوي ، دون سلوكه لسلوك غير مشرف اثناء ثورة التحرير الوطني تؤهله هذه المواصفات للاستفادة بالامتياز ، لذا سنتعرف على هذه المواصفات بدقة على النحو التالي :

اولا - ان يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا في ظل القانون 10-03

نجد القانون 10-03 خص منح الامتياز الى الاشخاص الطبيعيين دون الاشخاص المعنوية وحدد الاشخاص في المادة 05 منه بالاشخاص الحائزين لعقود انتفاع دائمة رسمية ومشهرة او قرارات ولائية الذين وفوا بالتزاماتهم في ظل القانون 87-19⁽³⁾ ، باستثناء الاشخاص :

(1)- المادة 06 من المرسوم 11-06 ، المذكور سابقا .

(2)- المادة 18 من القانون 90-30 ، المذكور سابقا .

(3)- المادة 05 من القانون 10-03 ، المذكور سابقا .

الفصل الاول — ماهية الامتياز الفلاحي

- الذين حازوا على حقوق انتفاع في ظل القانون 87-19 لكنهم اجرؤا معاملات او اكتسبوا تلك الحقوق او الاملاك السطحية خرقا للاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ،
- والذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن القضاء ،
- الذين الغى الولاة قرارات استفادتهم.⁽¹⁾

غير انه يمكن ان يكون المستفيد بالامتياز هيئة او مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري او مؤسسة عمومية اقتصادية او مزرعة نموذجية التي مهمتها تطوير المادة النباتية و/او الحيوانية حسب الاستخدام الذي من اجلها وضعت الاراضي تحت التصرف ، مقابل اتاوة تحدد في قانون المالية.⁽²⁾
ثانيا - ان يكون المستفيد بالامتياز شخصا طبيعيا جنسيته جزائرية او معنوي خاضع للقانون الجزائري ان المشرع اعتبر الجنسية الجزائرية شرط اساسي للاستفادة الاشخاص الطبيعية بالامتياز ، ويتم اثباتها في ملف الامتياز بنسخة من بطاقة التعريف الوطنية المصادق عليها.⁽³⁾ أما في حالة الشخص المعنوي وجوب خضوعها للقانون الجزائري شرط الزامي لاستفادة من الامتياز تثبت من خلال القانون الاساسي .

ثالثا - ان لا يكون طالب الامتياز قد سلك سلوكا غير مشرف اثناء ثورة التحرير الوطني
انطلاقا من المادة 19 من القانون 10-03 انه " لا يمكن لأيا كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على اراضي فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة اذا تبين انه سلك سلوك غير مشرف اثناء ثورة التحرير الوطني " ، اذ يعد بندا للحفاظ على العقارات ملك الدولة مال العام وما ينطوي من نزعة وطنية.
الفقرة الثانية : الشروط المتعلقة بمحل الامتياز

ان محل الامتياز هو اراضي فلاحية مصنفة حسب الامكانيات الفلاحية الى اربع اصناف منها :
- المنطقة (أ) المسقية المتوفرة على امطار تضم المناطق الساحلية وشبه الساحلية والسهول
- المنطقة (ب) تضم اراضي السهول بها امطار اقل من المنطقة (أ) من 450 الى 600 ملم
- المنطقة (ج) اراضي السهول بها الامطار تتراوح ما بين 350 الى 450 ملم
- المنطقة (د) الاراضي الواقعة بالجبال والصحراء بها الامطار اقل من 350 ملم .⁽⁴⁾
غير انه ليس كل الاراضي الفلاحية يمكن منحها بالامتياز لانه تندرج ضمن الاملاك العقارية والحقوق العينية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية (الولاية ، البلدية) من الاملاك الوطنية المكونة من :
(الاملاك العمومية والخاصة للدولة ، الاملاك العمومية والخاصة للولاية ، الاملاك العمومية والخاصة للبلدية).⁽⁵⁾ باعتبار الامتياز نمط لاستغلال الاراضي التابعة للاملاك للدولة خص المشرع منحه بضوابط هي

(1)- المادة 07 من القانون 10-03 ، المذكور سابقا .

(2)- المادتين (4 ، 6) من المرسوم التنفيذي 11-06 ، المذكور سابقا .

(3)- المادة 04 من القانون 10-03 ، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المذكور سابقا .

(4)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، المحدد للمناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد

عليها كأساس لحساب اتاوة املاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ،

الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012

(5)- المادة 24 من القانون 90-25 ، و المادة 02 من القانون 90-30 ، المذكورين سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

اولا- ان يكون محل الامتياز اراضي فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة

- بخصوص الاراضي التي كانت خاضعة للقانون 87-19 محل حق انتفاع دائم

لقد خصص القانون 10-03 بعملية تحويل الاراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 الى حق امتياز ، باستثناء الاراضي المحددة في المادة 07 منه ، مع تأجيل معالجة ملفات الاراضي التي هي محل نزاع قضائي الى غاية صدور حكم نهائي رغم انها اراضي فلاحية تابعة للاملاك الدولة ، تفاديا لانشاء مراكز قانونية لايمكن تداركها ، واعمال الرقابة القضائية على اعمال الادارة .⁽¹⁾

- اما بخصوص الاراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية

لقد خصص المشرع الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والملحقة بالمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها وكذلك وسائل الاستغلال بتسويتها في اطار الامتياز الفلاحي .⁽²⁾

- اما الاراضي الفلاحية المخصصة للاستصلاح بالامتياز او لانشاء مستثمرات فلاحية جديدة

تندرج الاراضي الفلاحية المخصصة للاستصلاح بالامتياز او لانشاء مستثمرات فلاحية جديدة ضمن الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة للمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 والاملاك السطحية المتوفرة على العقار والمنشور الوزاري المشترك رقم 108 نفس الشيء للاراضي الممنوحة في المحيطات المنشأة في ظل العامة للامتيازات .

ثانيا- ان تكون الأراضي الفلاحية محل الامتياز في شكل قطعة واحدة

ان منح الامتياز على مستثمرة او قطع فلاحية منسجمة غير متناثرة .⁽³⁾ يهدف الى انتهاز سياسة التجميع العقاري لتحسين بنية المستثمرات الفلاحية وانشاء اقليم فلاحي بملكيات منسجمة قابلة للاستثمار غير منقطعة او مكونة من عدة قطع ، تفاديا لتجزئة الاراضي الفلاحية وتسهيل توفير الوسائل والتقنيات للاستغلال وحدات الانتاج وتوفير الموارد المائية والكهربائية ، وتقليل الأضرار بالثروة العقارية الفلاحية وزحف البناء والتعمير عليها ، أين منع القانون 10-03 على كل شخص عبر التراب الوطني من اكتساب اكثر من حق امتياز الا بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة يكون قطعها متلاصقة غير مفرقة أحداها عن الاخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية اخرى ، جسدت ذلك المنع التعليم الادارية رقم 04858 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة التي منعت الاستفادة من الامتياز لاكثر من حق امتياز عن طريق الشراء الا بترخيص من جهات عليا.⁽⁴⁾ هذا لايمنع من تجميع الاراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز لتشكيل مستثمرة فردية مع عدم تجزأت المستثمرة الا في حدود المساحة المرجعية

(1)- المادة 07 من القانون 10-03 ، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، المذكورين سابقا .

(2)- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06، المذكور سابقا .

(3)- المادة 24 من القانون 08-16 ، المذكور سابقا .

(4)- التعليم الادارية رقم 04858 المؤرخة في 05 ماي 2014 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

لتشكيل مستثمرة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية.⁽¹⁾

الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي

ان اجراءات منح الامتياز من عدة نواحي قانونية باختلاف شروط وطرق منح الامتياز فاذا كان المنح في ظل القانون 10-03 فان اجراءات التي تحكمه تختلف عن باقي اجراءات المنح في ظل المراسيم التنفيذية والمناشير المتعلقة بمنح الامتياز الفلاحي وهذا ما نتطرق اليه في الفقرة الاولى من خلال التعرف على اجراءات منح الامتياز في ظل القانون 10-03 وباقي التشريعات الاخرى ، اما في الفقرة الثانية نوضح اجراءات اعداد عقد الامتياز بدءا من المرحلة التي كان عليها ملف منح الى ان يصبح عقد ادري مشهر مكتمل العناصر الرسمية الى غاية تسليمه للمستفيد بالامتياز .

الفقرة الاولى : منح الامتياز في ظل القانون 10-03 وباقي التشريعات الاخرى

سبق للمشرع ان نظم حقوق الانتفاع الدائم بالقانون 87-19 وفقا لاحكام القانون المدني باعتبارحق الانتفاع من الحقوق العينية العقارية ، غير انه وامام عجزه في تحقيق الاهداف الضرورية انتهج سياسة منح الامتياز مستهلا ذلك بالقانون 10-03 المتعلق بتسوية وضعية مستفيدي القانون 87-19 الذي يوجب على كل مستفيد بعقد انتفاع او قرار ولائي تقديم ملف التحويل لدى الديوان على ضوئه يوقع دفتر الشروط وان ملف الامتياز يمر باجراءات تسيير ومعالجة تتم وفقا للمراحل التالية .:

اولا- اجراءات المنح في ظل القانون 10-03

ان ايداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز ليس مطلقا مرتبط بآجال مدتها ثمانية عشر (18) شهر ابتداء من نشر القانون 10-03.⁽²⁾

- انطلاقا من المادة 12 للمرسوم التنفيذي رقم 326-10 تنص " يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز باسم كل مستثمرة فلاحية فردية او جماعية ، ويعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر وعندما يتعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية ، يعد باسم كل مستثمر في الشيوخ وبخصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة " . لذا فايداع ملف تحويل حق الانتفاع يكون بناء على وثائق تثبت وضعية المستفيد بحق الانتفاع تتمثل في :

- استمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326-10

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية

- شهادة الحالة المدنية (للتحقق من حياة الشخص صاحب الانتفاع)

- النسخة الاصلية لعقد الانتفاع الدائم المستفاد به ظل القانون 87-19 او القرار الولائي

(1)-المواد(4.2.3)المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية.الجريدة الرسمية

العدد 84 الصادرة في 21 شعبان 1418

(2)- المادة 30 من القانون 10-03 ، المادة 05 ، 11 من المرسوم 10-326 ، المذكورين سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

- نسخة من مخطط تحديد او رسم الحدود او مستخرج مسح الاراضي

- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه للوفاء بالتزاماته وفقا للقانون 87-19

وفي حالة وفاة صاحب حق الانتفاع على الورثة توكيل احدهم بموجب وكالة رسمية لتمثيلهم لدى الديوان مع مراعاة حالة وجود قصر من بينهم والحصول على اذن قضائي طبقا لاحكام المادة 88 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم ، اما في حالة عدم اتفاق الورثة على تعيين الوكيل فيمكن لهم اعداد الوكالة لأحدهم بأغلبية الورثة تنفيذا للتعليمتين الاداريتين الاولى رقم 11413 في 20 نوفمبر 2013 والثانية رقم 014112 في 16/04/2014 المتعلقة باعداد عقد الامتياز الفلاحي الصادرتان عن الادارة المركزية للاملاك الوطنية⁽¹⁾ ، وفريضة مورثهم ، ونسخ من بطاقة تعريف الوطنية وشهادة ميلاد كل وريث والمخطط المسحي للارض والنسخة الاصلية لعقد استفادة مورثهم ، وشهادة الحالة الفردية للوكيل واستمارة والتصريح بالممتلكات السطحية ممضاة من طرف الوكيل) .

مع التذكير باحكام المادة 7 من القانون 10-03 التي استثنت الاشخاص المستفادين في القانون 87-19 الذين لايمكنهم ايداع ملفاتهم بسبب أنهم أجروا أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/او املاك سطحية خرقا لاحكام التشريع ، وأن استفادتهم كانت محل اسقاط صادر عن القضاء ، وان استفادتهم الغاها الولاية . وتأجيل معالجة ملفات ايداع المستفيدين بحق الانتفاع محل نزاع قضائي عند تاريخ صدور المرسوم 326-10 الى حين البت النهائي للجهات القضائية.⁽²⁾

ان دراسة ملف التحويل بالطريق العادي امام الديوان يؤهل المعني لتوقيع المستثمر دفتر الشروط مع الديوان اذا كان ملفه مطابقا لروح القانون ويحال ملفه الى ادارة املاك الدولة لاعداد عقد الامتياز باسم المستثمر . بينما الطريق الغير العادي لدراسة ملف التحويل الذي يتطلب معلومات تكميلية او استحق تحقيقا في الوثائق والوقائع المصرح بها فان الديوان يقوم بارساله الى اللجنة الولائية التي يرأسها السيد/الوالي وبعضوية مدراء الهيئات الادارية العمومية بالولاية المعنية بمتابعة العقار.⁽³⁾ وبعد الانتهاء من دراسته وعند قبول منحه الامتياز يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة الى الديوان لاتمام الاجراءات الشكلية لامضاء دفتر الشروط وتحويله الى املاك الدولة لتحرير عقد الامتياز ، اما في حالة رفضه منح الامتياز ، يعلم الوالي طالب الامتياز برسالة معللة مع ارسال نسخة من قرار الرفض الى الديوان وللمعني الحق في الطعن القضائي.⁽⁴⁾ ولأجل وضع نظام موحد في معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع

(1) - المادة 11 من المرسوم 326-10 ، المذكور سابقا .

(1)- التعليم الادارية رقم 11413 بتاريخ 20 نوفمبر 2013 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي ، والتعليم الادارية رقم 04112 المؤرخة في 16 افريل 2014 لاعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي اصحابها . الصادرة عن مديرية الاملاك الوطنية.

(2)- المادتين (06،07) من المرسوم 326-10 ، المذكور سابقا .

(3)- المادة 8 من المرسوم 326-10 ، المذكور سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

وكيفية التكفل بها امام اللجنة الولائية وردت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 فيفري 2012 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية خاصة الحالات المتعلقة بـ :

- التنازل عن حق الامتياز التي نصت في هذه الحالة على تثبيت المستغل الفعلي للارض

مع الغاء عقد الانتفاع الخاص بالمستثمر المتنازل .

- الحالات المتعلقة بالاخلال بالواجبات من طرف مستغلي الاراضي المشيدين لمباني

غير شرعية .

- حالة ملفات منح الاراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق .

- حالة عدم التطابق ما بين العقد الاداري ومخطط تحديد ورسم الحدود .

ثانيا- اجراءات المنح في ظل المرسوم التنفيذي رقم 11-06

باعتبار ان هذا المرسوم مخصص لاجراءات منح الامتياز للاراضي المخصصة او الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية الذي نص على ان ملف الامتياز عند ايداعه لدى الديوان ان يحتوي وجوبا على الوثائق المبينة لـ : - الهيئة او المؤسسة العمومية المستفيدة (السجل الخاص بها او القانون الاساسي) - طبيعة الاملاك المعنية وقوامها وموقعها ،

- النشاط او الاستخدام الذي وضعت لاجله الاراضي الفلاحية تحت التصرف ،

ليوقع الديوان دفتر الشروط مع الهيئة المعنية الهيئات العمومية الملحق بالقرار المؤرخ في 29/03/2011 المتضمن المتضمن الموافقة على دفتر الشروط.⁽¹⁾

ثالثا- اجراءات الاستفادة في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 108

بعد دراسة الترشيحات والتصديق على قائمة المستفيدين من طرف اللجنة المكلفة من طرف وزير الفلاحة ، تسلم شهادة الانتقاء الاولي للمترشحين المؤهلين لمباشرة اجراءات منح الامتياز على الاراضي الموجهة لانشاء المستثمرات الفلاحية ، بناء على تلك الشهادة يمضي المعني دفتر الشروط مع الديوان ليحول ملفه الى املاك الدولة لتحرير العقد. (انظر ملحق لنموذج شهادة الانتقاء بالعربية والفرنسية)

رابعا- اجراءات المنح في ظل اجراءات تطهير العقار الفلاحي

ان المحيطات الفلاحية المنشأة سابقا في اطار العامة للامتيازات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-483 اعطت التعليمات الوزارية رقم 163 المؤرخة في 07 جويلية 2011 المتعلقة بتطهير هذه المحيطات الفلاحية واعادة بعثها وتطهير نشاطاتها من جديد بالمعاينات الميدانية للجان التقنية للدوائر وتثبيت المستفيد المستغل المستصلح للارض .

اما الاستفادة من العقار الفلاحي في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع لاملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في اطار الاستصلاح الاراضي عن طريق

(1)-المادتين(06.07) من المرسوم التنفيذي رقم 06-11 ، المذكور سابقا .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

الامتياز ، حتى يتمكن المعني من امضاء دفتر الشروط مع الديوان يجب ان يتضمن الملف على (مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز الذي يتحصل عليه المعني من طرف اللجنة لجنة تنشيط والتوجيه الاستثمار الفلاحي بالولاية ، نسخة من بطاقة التعريف والحالة المدنية للشخص الطبيعي والقانون الاساسي للشخص المعنوي ، وتصميم طبوغرافي لمخطط مسحي للارض)⁽¹⁾. (ملحق لنموذج مقرر التأهيل) اما الاراضي المستصلحة والتي لم تتم تسوية وضعيتها ضمن الاطر السابقة اعطى المشرع فرصة للفلاحين من خلال المنشور الوزاري رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي . للإشارة فان كل الآليات القانونية لامتياز الاراضي تشترك جميعها في اخضاع المستفيد لاجراءات امضاء دفتر الشروط مع الديوان وتحويل ملفه الى ادارة املاك الدولة لتحرير عقد الامتياز ، لان دفتر الشروط يحتوي على بنود هامة للامتياز تتمثل في :

- حقوق والتزامات صاحب الامتياز

- رقابة الديوان الوطني للاراضي الفلاحية على المستثمرة

- مدة الامتياز ونهايته وفسخه ، والشروط المالية للامتياز وقوام الاملاك الممنوحة .

الفقرة الثانية : اعداد عقد الامتياز

بعد استلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الملف وتوقيع دفتر الشروط مع المعني ، وتحويله الى ادارة املاك الدولة لتحرير عقد الامتياز موضوع التسوية وفقا لكل منح كما سبق ذكره ، اذ ان تحرير عقد الامتياز من طرف املاك الدولة وتحويله الى مصلحة التسجيل والطابع من أجل تسجيل العقد للإشهار بالمحافظة العقارية وهذه الاطر التي نتعرض اليها وفقا للنقاط التالية :

اولا - تحرير عقد الامتياز من طرف مديرية املاك الدولة

بعد تلقي ادارة املاك الدولة للملف موضوع التسوية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقوم بدراسة الملف من حيث الوثائق اللازمة ، ولا بد لها من معرفة وضعية العقار ازاء عملية المسح عن طريق إرسال المخطط المسحي للعقار محل التسوية إلى مصالح مسح الأراضي ، وبعد رد هذه الأخيرة وقبل تحرير العقد يجب التمييز بين نوعين من العقارات (عقار غير الممسوح يعد العقد بالنظام الشخصي و عقار ممسوح يعد العقد بالنظام العيني) ،

مع الإشارة الى ان عقد الامتياز يعد باسم المستثمر الذي بناء على الملف المحول من الديوان ، ففي حالة المستثمرة الجماعية فان تحرير عقد الامتياز يكون باسم كل مستثمر في الشروع وبخصص متساوية مع باقي الاعضاء طبقا للمادة 06 من القانون 10-03 "حفاظا على احترام القواعد التي تحكم المستثمرات الجماعية المنشأة في اطار القانون 87-19 التي تكون فيها استفادة كل عضو بحصة مساوية لحصة الاعضاء الاخرين"⁽²⁾ ، بالمقابل المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الاراضي

(1)- المادة 05 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 ، المذكور سابقا .

(2)- اوكاشي ناجية وراوية نوال، مذكرة ماستر، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، جامعة بجاية، الموسم الجامعي 2013/2014 ص 30 .

الفصل الاول _____ ماهية الامتياز الفلاحي

الفلاحيّة الذي يحدّد شروط تشكيل مستثمرة فردية بالخروج من الشيوع في ظلّ المساحة المرجعية لتشكيل مستثمرة فردية حسب تصنيف المناطق الفلاحيّة بين المسقية والغير مسقية ، وفي حالة الملف المحول باسم الورثة فان تحرير العقد يكون باسم الورثة تطبيقاً لقواعد الميراث المنصوص عنها في قانون الأسرة .

كما ان عملية اعداد عقود الامتياز الفلاحي مرتبطة بآجال محددة بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا في القانون 03-10 في الجريدة الرسمية.⁽¹⁾ وعقود المؤسسات العمومية لا تتعدى ستة (6) اشهر لايداع طلب التخصيص او الامتياز من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 06-11.⁽²⁾ ، اما مدة اعداد العقود في ظل احكام المنشورين رقمي 108 و 1839 فقد حددت بخمسة واربعون (45) يوم ، لذلك عملت المديرية العامة للاملاك الوطنية على تضليل العراقيين والصعوبات التي تعيق اشغال اعداد العقود في الاجال المحددة من خلال تعليمتها الاولى رقم 05359 المؤرخة في 30 ماي 2013 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحيّة التابعة للاملاك العمومية والثانية رقم 10144 في 09 اكتوبر 2012 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي التابعة للقطاع العمومي .

ليتم تحرير العقد وإمضائه من طرف مدير أملاك الدولة، وترسله إلى مصلحة التسجيل والطابع من أجل تسجيل العقد ، نسخة الإشهار إلى المحافظة العقارية من أجل إشهارها طبقاً للمادة 793 من القانون المدني انه "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، وان الاجراءات المتعلقة بالتسجيل والاشهار العقاري لعقد الامتياز معفاة من جميع المصاريف، وبعد ذلك يرسل إلى الديوان لتسليمه للمعني .

أما تسليم عقد الامتياز بعد اعداده من املاك الدولة يقوم به الديوان تسليمه للمعني وتسجيل المستثمرة في فهرس المستثمرات الفلاحيّة⁽³⁾ طبقاً لقرار الوزير المكلف بالفلاحة رقم 404 المؤرخ في 16 يونيو 2012 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحيّة تحت ترقيم يتكون من سبعة عشر (17) رقماً وحرفاً واحداً.⁽⁴⁾

(1)-المادة 32 من القانون 03-10 ، المذكور سابقاً .

(2)- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 06-11 ، المذكور سابقاً .

(3)- المادة 15 من المرسوم 10-326 ، المذكور سابقاً ،

(4)- القرار الوزاري رقم 404 المؤرخ في 16 جويلية 2011 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحيّة الصادر عن وزارة الفلاحة .

خلاصة الفصل الأول

من خلال الفصل الاول تعرفنا بان الامتياز اسلوبا جديدا لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المدرجة ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، تم تجسيده لأول مرة في القانون 03-10 لتسوية الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الدولة التي كانت خاضعة للقانون 19-87 ، أين تبعت جملة من النصوص التشريعية و التنظيمية المحددة لشروط وكيفيات تطبيق حق الامتياز باعتباره وجه لتحقيق التنمية الاقتصادية واستثمار في الاملاك الوطنية وجدلا لاعادة ضبط اجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي ، انفرد بجملة من الخصائص تختلف عن غيرها من الانظمة القانونية لسابقة المتعلقة بتسيير العقار الفلاحي في اطار الثورة الزراعية بموجب الامر 71-73 او الانتفاع الدائم في ظل القانون 87 - 19. لاسيما انه تصرف بمنح بموجبه الدولة حق الاستغلال لاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ولمدة معينة مقابل اتاوة سنوية لكل شخص طبيعي او معنوي من جنسية جزائرية ، وفقا لبنود تنظيمية وتعاقدية تتم بناءا على اتفاقيين الطرفين ، من خلال تنفيذ العديد من الاتفاقيات التي تمتاز بالهيمنة الغير مألوفة للسلطة العامة مما يجعل منه قرارا اداريا يمكن سحبه او الغائه او تعديله دون اللجوء الى القضاء ، اما الشروط التعاقدية باعتباره اتفاق ارادتين وعقد اداري يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص .

ان هذه الخصائص تتعلق بالعقد في حد ذاته بطبيعته عقد اداري محدد المدة وقابل للتجديد يقع على استغلال الارضي التابعة للاملاك الوطنية حق عيني يرتب حقوقا عينية اخرى منها الرهن لفائدة هيئات ، الاستغلال والاستعمال للاراضي الفلاحية والبنيات والممتلكات السطحية المتصلة بالعقار دون تدخل وساطة المالك الاصلي ، مع امكانية التنازل عنه للغير او لذوي الحقوق وانتقاله للورثة بعد وفاة المستثمر والحجز ، الحق في التعاقد و ابرام الشراكة .

وبتلك المواصفات الامتياز الفلاحي يعد نمطا جديدا جاء به المشرع يختلف عن بعض العقود الاخرى كالايجار والبستنة في الشريعة الاسلامية والاستثمار ، يتم منحه لكل شخص من الاشخاص الطبيعية او المعنوية ذوي الجنسية الجزائرية لاستغلال اراضي فلاحية تابعة للاملاك الخاصة للدولة في شكل قطعة منسجمة غير متناثرة ، بناءا على ملف اداري يقدمه كل مستفيد لدى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية لامضاء دفتر الشروط معه ، لتحرر بعدها املاك الدولة عقد الامتياز الذي يعتبر عقدا اداريا بالدرجة الاولى تنفيذه ينتج آثارا .

الفصل الثاني

آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

ان تكريس الامتياز على الاراضي الفلاحية وتنفيذه وفقا لشروط وكيفيات استغلال الاراضي في ظل احترام بنود العقد المعد من طرف ادارة املاك الدولة ، لارتباطها باستغلال أراضي ملك للدولة ، وأن هذا الاستغلال يتم في ظل النظام القانوني الذي يعطي للادارة والمستثمر التمتع بموجب عقد الامتياز بسلطات وامتيازات تهدف الى التسيير والاستغلال الأمثل للارض مع الحفاظ عليها من الضياع لانها من المال العام .

لذا رتب المشرع سلطات وامتيازات للمستثمر تمثل حقوق والتزامات ناشئة عن الاستفادة بحق الامتياز والتمتع بها وممارسة تلك الالتزامات لايمكن ان يكون الا في ظل التشريع المعمول به وتحت سلطات الرقابة التي تسهر على تنفيذه وتعاقب كل إخلال ببنوده يصل عقابها الى حد انتهاء عقد الامتياز سواء بالطرق العادية او الغير العادية واسترجاع الاراضي والاملاك السطحية المتصلة بها الممنوحة في اطار الامتياز .

غير انه ولحماية الامتياز بألية رقابة المنح للمستثمر مقابل تمتعه بضمانات تجعل من المستثمرة تتمتع بالاهلية القانونية للتقاضي والتعاقد والدفاع ضد الغير من المنازعات القضائية بشتى اوصافها سواء امام القضاء الادارية او العادي من مسؤولية المستثمر دون اية ضمان من الدولة.

وهذا ما نتناوله بالتفصيل من خلال آثار الامتياز الفلاحي على صاحب الامتياز والمستثمرة وما يرتب عنه من حقوق والتزامات للمستثمر وصلاحيات للسلطة المانحة للامتياز في ظل الرقابة والاشراف والمتابعة بالاخلالات ، وماتؤول اليه الممتلكات الممنوحة في اطار الامتياز كحق الشفعة لأمالك الدولة ممثلة في الديوان الوطني للاراضي الفلاحية وامتياز الاراضي المتوفرة كمبحث اول ، لنعرج على سلطات الرقابة الادارية والقضائية على الامتياز وطرق انقضائه في المبحث الثاني .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

المبحث الأول : آثار عقد الامتياز

ان انعقاد عقد الامتياز كسائر العقود الاخرى يرتب حقوقا والتزامات للأطراف ، هذه الآثار تمتد الى صاحب الامتياز الذي عليه تنفيذ بنود العقد واستغلال الاراضي والممتلكات السطحية المتصلة بها مع تمتعه بالحقوق والتقييد بالالتزامات وفقا لدفتر الشروط والمبادئ العامة لاستغلال الاراضي الفلاحية ، مع التنفيذ الشخصي للامتياز بهدف الوصول للاهداف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية المحددة والمسطرة في برامج الزراعة لتوسيع القاعدة الانتاجية الفلاحية للدولة لانشاء مستثمرة فلاحية بنظام قانوني قائم .

غير ان الاخلال بالالتزامات ونظام المستثمرة المسطر من طرف الدولة والخروج عن دفتر الشروط يعرض صاحب الامتياز للمتابعة بالاخلال من طرف سلطة الرقابة على المستثمرات تصل متابعتها الى تنفيذ اجراءات انهاء عقد الامتياز ، لهذا علينا التعرف على حقوق والتزامات المستثمر ك مطلب اول وصلاحيات السلطة المانحة للامتياز وأثر الامتياز على المستثمرة ك مطلب ثاني .

المطلب الأول : حقوق والتزامات المستثمر

ان ممارسة حق الامتياز يرتب حقوق للمستثمر ويوقع التزامات حددت في دفتر الشروط الممضى مع الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، باعتبار ان قطاع الفلاحة اصبح المحرك الحقيقي للنمو الاقتصادي الوطني من خلال الاستغلال الفعلي والأمثل للاراضي الفلاحية في اطار استعمال الموارد الطبيعية المتاحة ، وتأمين مالكي ومستغلي الأراضى الفلاحية وربط المستغلين بالارض، ولتحقيق ذلك لا بد من تمتع المستثمر بحقوق مقابل الوفاء بالتزاماته والتي نتعرف عليها من خلال حقوق المستثمر في الفرع الاول والفرع الثاني نتناول فيه التزامات المستثمر صاحب الامتياز كمايلي

الفرع الاول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يعتبر حق الانتفاع بالاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية اهم حق حافظ عليه القانونون 10-03 المتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز ، كأصل عائد للمستفيدين في اطار القانونون 87-19 الذي كان يعطي للمنتفع حق الملكية لجميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الارض ، اضافة الى باقي الحقوق العينية والمالية الناشئة عن حق الامتياز المتمثلة في :

الفقرة الاولى : الحقوق العينية الناشئة عن حق الامتياز

نظرا لكون حق الامتياز حق عيني تترتب عنه جملة من الحقوق العينية المكتسبة في اطار تسيير المستثمرة والحفاظ على سيرورتها وديمومتها ، اما المالية المدرجة ضمن عصنة وتطوير المستثمرة والاستفادة بالتمويل المالي قصد الاستثمار والاقتراض لذلك من هيئات القرض والدعم الفلاحي تتمثل في :

اولا- حق الاستغلال والانتفاع بالارض والممتلكات السطحية محل الامتياز

ان تسيير المستثمرة الفلاحية حق للمستثمر في الاستغلال المباشر بصفة فردية او جماعية⁽¹⁾

(1)- المادة 02 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم 10-326، المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمشور رقم 1839 ، المادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 11-06 ، المذكورين سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

وفقا لبنود دفتر الشروط المتعلقة بحقوق صاحب الامتياز ، والاستغلال الحر للأرض والاملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه للأغراض الفلاحية ، والامتناع عن ذلك يعتبر اهمال من المستثمر يعرضه للمتابعة بالاخلال بالتزاماته تصل حد فسخ عقد الامتياز من طرف الادارة ، مع الحرص على ان لا يفضي هذا الاستغلال الى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض ولا يتم الا في ظل ادوات التوجيه ومخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية وادوات تأطير العقار الفلاحي .⁽¹⁾ هذا ما جسدهتة التعليمات الوزارية رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات الصادرة عن وزير الفلاحة التي نصت بأنه اثناء تحديد المحيطات من الواجب الاخذ في الحسبان المعطيات المتوفرة المتواجدة في (المخطط الوطني والجهوي للتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتنمية الفلاحية الغابية والرعية للولاية ، عقود النجاعة المعدة في اطار اعادة التجديد للاقتصاد الفلاحي واعادة التجديد الريفي، المخطط الوطني للماء وتفرعه ، المخطط التوجيهي العام لتنمية المناطق الصحراوية ، مخطط تنمية الهياكل القاعدية بالولاية وبرامج التنمية القطاعية .⁽²⁾

وفي هذا الجانب جاءت تعليمتي وزير الفلاحة الاولى رقم 917 في 02 نوفمبر 2013 المتعلقة بضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية والثانية رقم 1456 في 28 سبتمبر 2016 التي تنص كلاً منهما على التنفيذ الصارم على تقييم عملية استصلاح واستغلال الأراضي الفلاحية خاصة منها الممنوحة في اطار الامتياز.^(3**) ثانيا- القيام بكل تهيئة و/او بناء ضروريين للاستغلال افضل للأراضي يمكن للمستثمر القيام بكل تهيئة اونشاط من شأنه تطوير القدرات الانتاجية للمستثمر لكن هذا البناء او الانشاء لا يتم داخل المستثمر الا برخصة صريحة تسلم وفقا للإجراءات التشريعية المعمول بها في التعمير وحق البناء.⁽⁴⁾ ، يمنح الديوان الترخيص بالبناء داخل المستثمرات الممنوحة في اطار الامتياز في ظل قوانين التعمير والبناء خاصة القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، وكل تجزئة للأراضي الفلاحية يجب اخضاعها الى المرسوم التنفيذي رقم 97-97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية .⁽⁵⁾

(1)- المادتين(2)، من القانون 16-08 ، المذكور سابقا .

(2)- التعليمات الوزارية رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات الصادرة عن وزير الفلاحة .

(3**)- * التعليمات الوزارية رقم 917 المؤرخة في 02 نوفمبر 2013 المتعلقة بضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية ،

* التعليمات الوزارية رقم 1456 في 28 سبتمبر 2016 المتعلقة بضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية ، الصادرتان عن وزير الفلاحة

(4)- المادة 34 من القانون 25-90 ، المذكور سابقا .

(5)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 ، والمرسوم التنفيذي رقم 97-97 ، المذكورين سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

كل ذلك يندرج ضمن حرص المشرع على عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي ونتيجة للزحف العمراني على الطابع الفلاحي للمستثمرات جاءت التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 24 ماي 2018 المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية الصادرة عن وزير الداخلية على لسان فخامة السيد رئيس الجمهورية⁽¹⁾، وكذا التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة بعملية اقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية المشاريع الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية⁽²⁾، وأن عملية الاقتطاع لا تتم إلا في ظل المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية⁽³⁾

ثالثا - حق التنازل عن حق الامتياز

ان التنازل عن الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة في قوانين الامتياز لا يكون بصفة مطلقة وإنما وفقا لنوعين التنازل للغير والتنازل لاحد ذوي الحقوق.⁽⁴⁾

01- التنازل عن حق الامتياز للغير:

عند تنازل عضو من المستثمرة الجماعية عن حقه في الشيوخ بعد اعلام الديوان كتابيا بوصول استلام، لتمكين اعضاء المستثمرة او الديوان لبدء رغبتهم بقبول ارفض الشفعة في اجل (30) يوم،⁽⁵⁾ فعند الرد الايجابي باقتناء حق الامتياز المعروض للبيع اعلام الديوان وصاحب الامتياز المتنازل قصد المباشرة شكليات للتنازل، اما في حالة الرد السلبي او غياب الرد في الآجال المحددة يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة، وفي حالة عدم اختيار الديوان واطباء المستثمرة الجماعية ممارسة حق الشفعة فانه بعد موافقة الوالي يرخص الديوان للمستثمر بمواصلة التنازل عن حقه لامتياز جديد على المدة المتبقية.⁽⁶⁾

02- التنازل بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز

ان التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز يتم في حياته لصالح ذوي الحقوق للفترة المتبقية من الامتياز في حالة العجز او بلوغ سن التقاعد، التحويل بالمجان وجوبا يكون خال من الديون المرتبطة بحق الامتياز لاسيما اتاوة املاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.⁽⁷⁾ ويتم بايداع ملف التنازل من المعني لدى الديوان يحتوي الوثائق الضرورية للتنازل وصلة القرابة منها (التنازل، وثائق الحالة المدنية لاثبات صلة القرابة، الشهادة الطبية للعجز لطبيب محلف) ليوقع الديوان دفتر الشروط مع المكتسب الجديد وتحويل الملف لاعداد عقد الامتياز بالمدة المتبقية (ملحق لنموذج التنازل)

(1)- التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 24 ماي 2018 المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية، الصادرة عن وزير الداخلية.

(2)- التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة بعملية اقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية المشاريع الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية الصادرة عن الوزير الاول.

(3)- المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 الذي يخص حماية الأراضي الفلاحية، الصادر عن وزير الفلاحة.

(4)- المواد (13، 14، 15) من القانون 10-03، المذكور سابقا.

(5)- المادة 15 من القانون 10-03، المذكور سابقا.

(6)- المواد 18 وما بعدها من المرسوم 10-326، المذكور سابقا.

(7)- المادة 14 من القانون 10-03، والبند 03 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتعلق باجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

رابعا- حق التوريث والانتقال حق الامتياز

لقد منح المشرع للمستثمر حق انتقال الامتياز بالتوريث لأنه حق عيني عقاري ينتقل الى الورثة بوفاة صاحب الامتياز ضمانا لاستمرار استغلال الاراضي ، وعلى الورثة ايداع ملف النقل في اجل سنة من وفاة مورثهم بانتهاج احد الطريقتين باختيار احد الورثة لتمثيلهم وتحمل حقوق وابعاء مستثمرة مورثهم او التنازل لفائدة احدهم.⁽¹⁾

01- الحالة التي يفوض فيها الورثة احدهم من اجل تمثيلهم وتحمل اعباء المستثمرة :

ملف انتقال حق الامتياز يجب ان يجب ان يحوي على وكالة رسمية موقعة من اغلبية الورثة لاحد الورثة من اجل تمثيلهم وتوقيع دفتر الشروط امام الديوان ، ويتم تحرير عقد الامتياز باسم كل الورثة في الشئوع للفترة المتبقية .⁽²⁾

02- حالة استفادة احد الورثة من تنازل جميع الورثة نميرين نوعين من التنازل :

التنازل بين الورثة يخضع لقواعد التنازل بالمجان مع وجب احتواء ملف الانتقال على تنازل الورثة معد امام موثق لفائدة الوريث المعني ليوقع الوريث المعني دفتر الشروط مع الديوان للاستفادة بامتياز جديد للمدة المتبقية .

اما التنازل بمقابل من الضروري احتواء الملف على شهادة تنازل موقعة بصفة مشتركة بين الورثة والمستثمر الجديد مع ايداع خمس (5/1) مبلغ المعاملة لدى مفتشية املاك الدولة، ليمضي الوريث المعني دفتر الشروط مع الديوان للاستفادة بامتياز المدة المتبقية .

وفي كل الحالات السابقة يحزر عقد الامتياز الجديد بالمدة المتبقية والغاء العقد القديم من طرف املاك الدولة بمجرد اشهار العقد الجديد ، وتحمل طالب الامتياز الجديد المصاريف المرتبطة باعداد العقد وامضاء دفتر الشروط .

03- حالة غياب اتفاق الورثة

عند عدم اختيار الورثة لحدى الطريقتين السالفتين مع غياب الرد ، يقوم الديوان بأصدار للورثة عن طريق محضر قضائي لتسوية وضعيتهم في أجل شهر ، وبعد عدم الرد يعاد تبليغهم باعذار ثاني ، ليخطر بعدها الديوان الجهات القضائية المختصة للبت في حق امتياز الشخص المتوفي ، وفي انتظار انتهاء الاجراء القضائي يعمل الديوان على استغلال الاراضي المعنية اما بأعضاء المستثمرة اذا كانت جماعية وبوسائل اخرى اذا ما كانت مستثمرة فردية كالحاقها بالمزرعة النموذجية او الهيئة الفلاحية المجاورة لها ، ويقضي القضاء بتعيين وارث لتمثيل الورثة واتمام الملف لدى الديوان باقرار القاضي ويعد عقد الامتياز على المدة المتبقية كباقي الحالات السالفة الذكر .

(1)- المواد (13 ، 25) القانون 03-10 ، المذكور سابقا .

(2)- الفقرة الاخيرة من المادة 12 المرسوم 10-326 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

04- حالة غياب الورثة :

في حالة وفاة صاحب الامتياز ولم يكن له ورثة يقوم الديوان باخطار املاك الدولة لوضع الاراضي قيد استغلال الديوان لغاية صدور حكم قضائي يقضي بانعدام الوارث وادراجها ضمن الاراضي المتوفرة.⁽¹⁾

خامسا - حق الخروج من الشيوخ وتشكيل مستثمرة فردية

بغية تحسين تركيبة المستثمرات الفلاحية وتشكيل مستثمرات فلاحية متجانسة ناجعة أعطى المشرع للمستثمر العضو في المستثمرة الجماعية الحق في اختيار تشكيل مستثمرة فردية بموجب طلب الى الديوان الذي يفصل فيه بمطابقة المساحة الجديدة للمساحة المرجعية المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية.⁽²⁾ ولعل الهدف من ذلك هو الحفاظ على ديمومة المستثمرة الفلاحية من خلال تحديد مساحة مرجعية لتشكيل مستثمرة فردية ، وضمان موافقة المستثمرين الشركاء الاخرين تفاديا للنزاعات والخلافات والتقسيمات العشوائية ، التي تعتبر مصدرا للعراقيل وسببا لانسداد عمل المستثمرات الجماعية ، والسماح للمستثمرين بتشكيل مستثمرة وفقا لمعايير لا تؤثر في النجاعة الاقتصادية للمستثمرة ، لذا فالخروج من الشيوخ اما بصفة ودية بموافقة اعضاء المستثمرة او عن طريق العدالة .

01- حالة الخروج من الشيوخ بالطريقة الودية

اذا وافق الشركاء على خروج المستثمر الشريك من خلال توقيع باقي اعضاء المستثمرة الجماعية على شهادة تحمل الموافقة حسب النموذج المرفق بالملحق للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 ، يقدم العضو الشريك الملف للديوان الذي يحتوي على الشهادة السابقة ومخطط القسمة بالتراضي ، وتقرير الخبرة معد من طرف الخبير عقاري يبين فيه المستثمرات الجديدة ، فبعد تحقق الديوان من مطابقة الملف للشروط المعمول بها والمساحة المرجعية والوثائق اللازمة يوقع مع العضو الشريك دفتر الشروط ويحيل ملفه الى املاك الدولة لاعداد عقد الامتياز الجديد مع تحمل طالب الخروج من الشيوخ المصاريف المرتبطة باجراءات الاعداد (ملحق للتصريح "بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بانشاء مستثمرة فردية ")

02- حالة الشيوخ عن طريق القضاء

في حالة عدم موافقة المستثمرين الشركاء على خروج المستثمر الشريك الطالب من الشيوخ يمكنها اللجوء الجهة القضائية المختصة لفصل في طلبه طبقا للقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 97-490 . وعند الفصل بقبول الطلب يوقع المستثمر مع الديوان دفتر الشروط ويحول ملفه الذي يحوي بالضرورة على (الحكم النهائي ومخطط القسمة الذي يعده الخبير العقاري المعين من طرف القاضي) الى املاك الدولة لاعداد عقد الامتياز الجديد مع تعديل عقود الامتياز باقي اعضاء المستثمرة الجماعية وتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة عن اعداد واجراء تحويل الملف من الديوان .

(1)- المادة 51 من القانون 90-30 ، والمادة 17 من القانون 10-03 ، المذكورين سابقا .

(2)- المادة 11 من القانون 10-03 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

سادسا - حق تجميع مستثمرات بهدف التوسعة

بغية تشجيع المستثمرين على عصنة الاراضي الممنوحة وتحديث مستثمراتهم وتوسيع القاعدة الانتاجية الفلاحية منح المشرع سياسة التجميع طبقا للمادة 24 من القانون 08-16 تنص بان " التجميع عملية عقارية ترمي الى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لاقليم فلاحي معين عن طريق انشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير متقطعة ، او متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد ..."، كرسه القانون 03-10 كحق لتحسين هياكل المستثمرات مع شرط ان تشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة لايتعارض مع المادة 16 منه التي لاتسمح باكتساب اكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني والمؤيدة بالتعليمية الادارية رقم 04858 المؤرخة في 05 ماي 2014 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.⁽¹⁾ التي منعت اكتساب اكثر من حق امتياز عن طريق الشراء الا بترخيص من جهات عليا ، لان الهدف من حق التجميع هو التوسعة لتكوين مستثمرة مشكله من قطعة واحدة متجانسة قطعها متلاصقة غير متفرقة عن بعضها البعض بقطع لمستثمرات فلاحية اخرى . لذا فان حق المستفيد في التجميع لا يتم الا عن طريق عملية توسعة المستثمرات واكتساب حصص عقارية بأعطاء الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين للأراضي الفلاحية المتوفرة المعلن عن ترشحها بعد ترخيص من الوالي من اجل توسيع مستثمراتهم.

- غير أنه تنفيذاً للبند الثالث من التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز من طرف اللجان⁽²⁾ اوصت في حالة اكتساب عدة حصص من المستثمرة الفلاحية الجماعية بضرورة تسوية وضعية المستغلين الذين يحوزون عليها ضمن نفس المستثمرة او عدة مستثمرات تشكل مجموعة الاراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع الحرص مع عدم التعارض مع المادتين 6 و16 من القانون 03-10 وتطبيق المادة 23 المرسوم 10-326.⁽²⁾ كما حث عنه المنشور الوزاري المشترك 1839 السالف الذكر انه لتسوية وضعية اصحاب المشاريع المصغرة ، عليهم ان ينتظموا على شكل تجمعات وتشكيل تعاونيات بهدف الاستفادة من المزايا المتعلقة بالمنافع المشتركة منها (المسالك الفلاحية ، والتجهيزات ، واستغلال المورد المائي) ، وتسهيل تسويق الانتاج الفلاحي ، والاستفادة من التمويلات البنكية والمزايا الجبائية ، على ان يكون كل تغيير لصاحب الامتياز بناء على دفتر الشروط وعقد جديد.⁽³⁾

(1)-التعليمية الادارية رقم 04858 المؤرخة في 05 ماي 2014 المتعلقة بمنح الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة "

منح الامتياز على عدة قطع فلاحية متناثرة ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية

(2)- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى

حق الامتياز من طرف اللجان ، المادة 23 المرسوم 10-326 المذكور سابقا .

(3)- المادة 18 من القانون 03-10 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

سابعا - الحق في تجديد وانتهاء عقد الامتياز

يحق لصاحب الامتياز تجديد مدة الامتياز عند انقضاءها بتقديم طلب الى الديوان في مدة سنة قبل تاريخ الانتهاء وفقا لبنود دفتر الشروط ، وفي حالة عدم تقديم طلب التجديد او عند تقديم طلب فسخ عقد الامتياز مسبقا بواسطة اشعار سنة واحدة على الاقل تسترجع املاك الدولة الاراضي والاملاك السطحية الممنوحة للامتياز على الحالة التي هي عليها ، مع تعويض لصاحب الامتياز المعني على تلك الاملاك السطحية عكس ما كان في القانون 87-19 يعطي تملك الاملاك السطحية للمستفادين.⁽¹⁾ مع خصم الديون البنكية والجبائية المستحقة من مبلغ التعويض ، ويمكن للمستثمر الطعن في هذا المبلغ امام القضاء المختص.

الفقرة الثانية : الحقوق المالية والمادية

كرس المشرع زيادة على الحقوق السالف ذكرها حقوق مالية لتنمية الاستثمارات والمساهمة في النجاعة الاقتصادية وضمانا لاستمرارية وديمومة الاستثمارات حقوقا مالية تكفل للمستثمر المساهمة في عصنة وتطوير مستثمرة وتجهيزها بما تلزمه من بنيات او تجهيزات التي من شأنها تطوير المستثمرة وتوفير الانتاج الفلاحي ، وذلك من خلال جملة من الرهون والقروض المالية والدعم الملي من الدولة نتناول في هذا الصدد الحق في ابرام عقود الشراكة وحق الرهن للحق العيني لدى هيئات القرض.⁽²⁾

اولا - حق في ابرام عقود الشراكة

للمستثمر الحق في ابرام اتفاقية شراكة بموجب عقد شراكة رسمي مشهر محرر امام موثق مع اشخاص طبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية واشخاص معنوية خاضعين للقانون الجزائري . على ان يكون جميع اصحاب الاسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ، وفقا لشكليات اتفاق الشراكة بعد اعلام الديوان الذي يلعب دورا ذلك من خلال التأكد من مدى مطابقة الشروط المتفق عليها ، على انها لاتشكل خطرا في تحويل الوجهة الفلاحية للمستثمرة والاملاك السطحية ، وفي حالة عدم احترام تلك الاتفاقية لذلك فان الديوان يباشر اجراء اسقاط حق الامتياز كاخلال بالتزامات يترتب عنه فسخ عقد الشراكة⁽³⁾ . وللمستثمر الحرية الكاملة في تحديد مدة عقد الشراكة بشرط الاتجاوز مدة الامتياز المتبقية ، على ان تبين اتفاقية الشراكة (مساهمات كل الشركاء ، برنامج الاستثمار ، توزيع المهام والمسؤوليات ظل احترام المادة 22 من القانون 10-03 ، كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال ، تقاسم الارباح) . ولتشجيع الاستثمارات وعصنة الاستثمارات الفلاحية الممنوحة بالامتياز فان عقود الشراكة بين الخواص كرسها المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017⁽⁴⁾ الذي يعتبر الشراكة ليس ايجارا ولا ولا تنازلا وانما اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الانتاج قصد الرفع من القدرات الانتاجية

(1)- المادة 07 من القانون 87-19 ، المذكور سابقا .

(2)- المادة 12 من القانون 10-03 ، المذكور سابقا .

(3)- المادتين (21 ، 26) من المرسوم 10-326 ، المذكور سابقا .

(4)- المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

للمستثمرة بموجب عقد رسمي مشهر لدى موثق طائلة البطلان ، مع احترام نسب المشاركة المحددة في المادة 62 من الامر 01-09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 .⁽¹⁾ (انظر ملحق لنموذج "شراكة خاصة بانجاز برنامج استثماري" .)

ثانيا - حق رهن الامتياز كضمان لقروض لتمويل نشاطات المستثمرة

انطلاقا من المادة 12 من القانون 03-10 فانه يحق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض عملا بالمادة 986 من القانون المدني تنص " تسري حقوق الامتياز العقاري ، احكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق " .⁽²⁾

ويهدف توجيه احسن للاستثمار الفلاحي طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 فانه يجب على المستثمر الشروع في الاشغال المتفق عليها بمجرد الحصول على مقرر التأهيل سواء بتمويله الخاص تسمى المساهمة الشخصية او بالقرض البنكي المطلوب ، لذا حق الامتياز عيني يقدم للحصول على قرض او تمويل مالي لتطوير وتمويل المستثمرة خصوصا في مجالات (الدعم المالي للدولة، التمويل التعاضدي ، القرض البنكي) ويشمل الرهن البنائيات التي يمكن تشييدها⁽³⁾ (ملحق لدفتر شروط المحدد لحقوق وواجبات الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة في اطار الاستصلاح عن طريق الامتياز)

لهذا فكل مستفيد بقطعة ارضية ضمن محيط فلاحي مثبت بمشروع في دفتر الشروط الموقع مع الديوان في اطار المحيطات المستقبلية لمستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ملزم بانجاز ذلك المشروع في اجل ستة(06) اشهر من تاريخ استلام عقد الامتياز مع الحصول على قرض مالي يسمى "قرض التحدي" في حدود المليون (1.000.000.000) دينار للهكتار الواحد مقابل رهن سند الامتياز.⁽⁴⁾

الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز

على صاحب الامتياز القيام بواجباته على اكمل وجه وفقا لبنود العقد دون تقصير ،⁽⁵⁾ ولعل اهم التزامات المستثمر والالتزام الرئيسي الاستغلال الشخصي للأراضي دون التنازل عن الحقوق والالتزامات المترتبة عن الامتياز الى الغير الا بأذن السلطة مانحة الامتياز ، لذا فالتزامات المستثمر تقسمها الى التزامات مرتبطة بشخص المستثمر في الفقرة الاولى والفقرة الثانية للالتزامات المرتبطة بتسيير المستثمرة .

الفقرة الاولى : الالتزامات المرتبطة بشخص المستثمر

ان الالتزامات الشخصية للمستثمر ما يتعلق بشخصه كطرف اساسي في العقد منها الادارة

(1)-المادة62 من الامر 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الجريدة الرسمية العدد 44

المؤرخة في 26 جويلية 2009

(2)-المادة 986 من الامر 75- 58 ، المذكور سابقا .

(3)-المادة 85 من القانون 08-16، المذكور سابقا .

(4)-المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، المذكور سابقا .

(5)-هيام مروة ، مرجع سابق ، ص 107 .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

الشخصية والمباشرة للاراضي الممنوحة له في اطار الامتياز من خلال الاستغلال المباشر والفعلي بصفة منتظمة ودائمة للمستثمرة ، اضافة الى الالتزام العملي لكل مستثمر والمتمثل في التصريح بكل اتفاقية شراكة كتابيا واعلام الديوان بكل حدث جديد بالمستثمرة وفقا لبنود دفتر الشروط .

اولا- التصريح بكل اتفاقية الشراكة و اعلام الديوان بكل حدث جديد بالمستثمرة

ان ابرام عقد الشراكة حق من الحقوق الممنوحة للمستثمر في ظل قانون الامتياز ، مع التقيد بالالتزام احترام الإجراءات المنظمة لها وبرنامج الاستثمار، طبقا لتعليمات المديرية العامة للديوان الوطني للاراضي الفلاحية رقم 763 المؤرخة في 09 جوان 2016 المنظمة لاجراءات اتفاقيات الشراكة المحررة امام موثق لاعطائه الرسمية مع اعلام الديوان بها قصد اتمام الاجراءات .⁽¹⁾

بينما عقود الشراكة للمزارع النموذجية والمؤسسات العمومية الاقتصادية بسبب المساحات والامكانيات التي تتمتع بها نظمتها التعليمات رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011 المتضمنة شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من اجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة على مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات اسهم)⁽²⁾ وأعطتها الدولة الأولوية في مجال ابرام عقود الشراكة لتطوير قدراتها الانتاجية والقضاء على العجز في مجال المنتجات الغذائية والزراعية والحيوانية ، وايجاد بدائل من الواردات لاسيما مايتعلق بالحليب والحبوب بالتوجه سياسة الدولة الى تدعيم الشراكة في زراعة الاعلاف الضرورية لتغذية الابقار الحلوب والانعام وتربية الابقار الحلوب والدواجن وزراعة الخضروات باساليب متطورة .

كما يجب على صاحب الامتياز اعلام الديوان بكل حدث جديد قد يؤثر على السير العادي للمستثمرة نزع أو اقتطاع من أراضي المستثمرة الفلاحية سواء من طرف الغير أو من طرف الدولة او تغيير للوجهة الفلاحية للمستثمرة .

ثانيا- الادارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة

ان الادارة الشخصية والاستغلال الشخصي للأراضي مكرس بالمنشور المؤرخ في 04 نوفمبر 1981 المتعلق بشروط توزيع اراضي العرش الذي اثبت صفة المستغل الشرعي لاتكون الا بوضع اليد والحيازة الهادئة والعلنية والتي اوجبه قانون الامتياز⁽³⁾ وعلى اصحاب عقود الامتياز بادارة مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية واحترام الالتزامات وفقا لدفتر الشروط واحكام المادة 22 من القانون 10-03 ، حتى ولو اذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين عليهم تعيين ممثل لتسيير اشغال وعلاقات المستثمرة

(1) -التعليمات الادارية رقم 763 المؤرخة في 09 جوان 2016 المنظمة لاجراءات اتفاقيات الشراكة المحررة امام موثق ، الصادرة عن المديرية العامة للديوان الوطني للاراضي الفلاحية .

(2) -التعليمات الوزارية رقم 219 المؤرخة في 14 مارس 2011 المتضمنة شروط وكيفيات تنفيذ الشراكة من اجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية المشادة على مؤسسات عمومية اقتصادية (شركات ذات اسهم) .

(3) -المواد (3.4) من المنشور المؤرخ في 04 نوفمبر 1981 المتعلق بشروط توزيع اراضي العرش .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

وكيفية توزيع استعمال مداخلها بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير (مثل ما كان مقرر سابقا في ظل المادة 15 القانون 87-19) مع خضوع جميع الاعضاء لنفس الحقوق والواجبات لكن يمكنهم تنظيم علاقاتهم عن طريق اتفاق لا يحتج به على الغير طبقا للمادة 22 من القانون 10-03 ، لكن المشرع لم يعطي لهذا الاتفاق الرسمية وترك الحرية لشكل تحريره وطريقة تعيين الممثل ، وان كل عضو ملزم بالمشاركة المباشرة والشخصي في الاشغال ضمن اطار جماعي طبقا للمادة 20 القانون 87-19 ، مع عدم تحمل العضو العقاب او اجراء قانوني بصفة شخصية ومباشرة على حدى .

فالمحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية مسؤولية جميع الاعضاء ووفاء احدهما وفسخ الامتياز لأحدهم لا يؤدي لتوقيف الاستغلال الذاتي والجماعي للمستثمرة والاملاك السطحية ، عكس القانون رقم 87-19 الاتفاق بين اعضاء المستثمرة الجماعية جوازي .

الفقرة الثانية : الالتزامات المتعلقة بتسيير المستثمرة

ان التزامات المستثمر في تسيير المستثمرة تكمن في استغلال ممتلكاتها والحفاظ على استمرائتها والعمل على عدم تغيير طابعها الفلاحي او الاضرار بممتلكاتها العقارية او السطحية من خلال توفير الوسائل الكافية للاستثمار الارض والاطلاع على كامل مقوماتها السطحية واستعمالها لنشاطاتها الفلاحية مقابل دفع اناوة مالية سنوية تحدد حسب تصنيف المناطق الفلاحية ، هذا ما سنتناول في النقاط التالية :

اولا- توفير الوسائل الكافية لاستثمار الارض مع الاطلاع الكامل على قوام الاملاك الممنوحة

باعتبار ان الطبيعة الفلاحية هي كل دورة بيولوجية ذات طابع نباتي او حيواني تشكل مرحلة او مراحل ضرورية لسيرورة الدولة وكل الانشطة المقامة عليها منها (تخزين المواد النباتية او الحيوانية ، تحويلها وتسويقها التي تكون مرتبطة حصريا بالمستثمرة) ، لذا الزم المشرع المستثمر بالاطلاع على قوام الاملاك المنقولة وغير المنقولة بهدف تطوير ورفع الانتاج و المساهمة في الانتاج الاقتصادي والتنمية الوطنية وهو هدف حق الانتفاع سابقا، والذباعاد تأكيده في القانون 10-03 من خلال ان موضوع الامتياز يشمل استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها لاسيما المباني والاغراس ومنشآت الري واستعمالها لاهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية والاعتناء بها من واجبات كل مستثمر ولو كان شخص معنوي عام المادة 04 من دفتر الشروط الخاص بمنح الامتياز لصالح الهيئات العمومية الملحق بالقرار المؤرخ في 29 مارس 2011 ، والتزامات المستثمر التعهد بـ :

- العمل على اثمار الاراضي الممنوحة في الامتياز بالاستغلال الامثل للاراضي والاملاك السطحية
- عدم استغلال مباني المستثمرة الا لتحقيق اهداف متصلة بالنشاطات الفلاحية والبرامج المقررة
- احترام شروط الاستغلال والانتاج والتسويق المحددة في البرامج المقررة
- عدم ترك الاراضي الممنوحة في اطار الامتياز دون استغلال لمدة سنة دون عذر مقبول ،

(1)- المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، والمادة 04 من دفتر الملحق بالقرار المؤرخ في 29 مارس 2011

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

لان كل قطعة ارض فلاحية تثبت بشهرة علنية انها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الاقل فعلا تعسفيا في استعمال الحق(المادة 49 من القانون 90-25) ، والتزام المستثمر بضرورة عدم اهمال الاراضي وجميع الممتلكات السطحية التابعة لها وحمايتها بصفة منتظمة ودورية حسب المواسم الفلاحية والنشاطات الفلاحية دون تحويل طابعها الفلاحي ، والقيام بكل عمل او نشاط يهمل المستثمرة او يغير وجهتها الفلاحية وعدم التقيد بالالتزامات يعرض المستثمر للمتابعة طبقا للمواد 28 و29 من القانون 03-10 .

ثانيا - استعمال مباني المستثمرة وارضها في نشاطات فلاحية مع عدم تأجيرها

ألزم المشرع المستثمر باستعمال مباني المستثمرة لاهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية مع عدم تأجير الاراضي او تأجيرها من الباطن ، وعصرنة المستثمرة وفق المعايير وبرامج استثمارية وعلمية وقدرات تقنية ومالية ، من خلال تكييف مباني المستثمرة في النشاط الفلاحي والعمل على التنسيق بين الاستثمارات والتوجه الاقتصادي في مجال الصناعة والزراعة الغذائية والوسائل المتاحة ، مع مراعاة خصوصيات مناطق الانتاج بعيدا على كل تأجير وتقسيم للاراضي وبناءات غير شرعية. لان كل استعمال لمباني المستثمرة خارج نطاق ابرام اتفاقية الشراكة يعد تأجيرا لمباني المستثمرة يعاقب عليه المستثمر كاخلال بالتزاماته ، بعيدا عن الحفاظ على الطابع الفلاحي للاراضي سواء باقتطاعها من اجل مشاريع عمومية خارج اطارها القانوني او استغلالها خارج وجهتها الفلاحية خاصة على مستوى المستثمرات.

ثالثا- دفع الاتاوة والرسوم المتعلقة بمدد الامتياز

ان أتاوة املاك الدولة واجبة الدفع كمقابل للتمتع بحق الامتياز على الاراضي كالتزام ضروري مفروض سنويا على المستفادين من الامتياز وهو امتداد لديون الاتاوة في ظل الجهاز السابق المتعلق بحق الانتفاع الدائم (القانون 87-19) والمفروضة على المؤسسات والمزارع النموذجية في ظل المرسوم التنفيذي 06-11 . طبقا للمادة 04 القانون 03-10 التزام المستثمر بدفع الاتاوة الى صندوق مفتشية املاك الدولة المختصة اقليميا ، كمقابل مالي سنوي ينظمه قانون المالية في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 تنص بان "الاتاوة مقابل حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الامكانيات الفلاحية واصناف الاراضي مسقية او غير مسقية بالهكتار و سنويا خارج الرسوم كمايلي⁽¹⁾ :

المبلغ		المناطق ذات الامكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
1.000 دج	5.000 دج	ج
800 دج		د

(1)- المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخ في 29 اوت 2010 .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

اذ ان للاشارة فان قانون المالية اعتمد لتحديد المبلغ المستحق الدفع امكانيات المناطق من الرطوبة وكميات الامطار في ظل احكام المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المحدد للمناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي تعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة املاك الدولة بعنوان حق الامتياز الذي حدد تصنيف الاراضي ،وتحصيها يكون بموجب أوامر بالدفع ترسلها أملاك الدولة لأصحاب الامتياز ، فهي ضريبة على الارض وليس على منتجاتها يبدأ تحصيلها ابتداء من تاريخ انتهاء او توقيع عقد الامتياز .⁽¹⁾ ويستفيد منها الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بنسبة 5 % من مبلغ الاتاوة المحصل عليها فعليا مقابل حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة . لذلك وقصد التكفل برصد الاتاوة اصدرت المديرية العامة للاملاك الوطنية التعليمية رقم 05006 المؤرخة في 13ماي 2014 المتعلقة بتحصيل الاتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ومخلفاتها في القانون 87-19⁽²⁾ من خلال جملة من الآليات في مجال التحصيل ، ونظرا لتدني نسبة تحصيل عائدات الاتاوة لقلة التواصل بين الادارة واصحاب الامتياز جاءت تعليمة المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 09740 المؤرخة في 13 اكتوبر 2015 المتعلقة بمتابعة تحصيل اتاوة استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة.⁽³⁾ التي أوصت بضرورة بث اعلانات ودعوات قصد تسديد الاتاوة عن طريق اعلانات دورية عبر الاذاعات المحلية ، وتقديم كل التسهيلات الادارية وتمكينهم من جدول تقسيط لمؤخرات الاتاوة الواقعة على عاتقهم وفي حالة رفض دفع الاتاوة ينبغي التذكير ببنود المادتين 28 و29 من القانون 10-03 في حالة عدم تسديد هذه الاتاوة بعد سنتين متتاليتين وسيؤدي ذلك الى فسخ عقود الامتياز اداريا بقوة القانون .

(1)-المواد(25، 60، 08) من المرسوم التنفيذي رقم 12-124 ، المذكور سابقا .

(2)-التعليمة الادارية رقم 05006 المؤرخة في 13ماي 2014 المتعلقة بتحصيل الاتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

(3)-التعليمة الادارية رقم 09740 المؤرخة في 13 اكتوبر 2015 لمتابعة تحصيل اتاوة استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

المطلب الثاني : آثار الامتياز على السلطة المانحة والمستثمرة

ان امتياز الاراضي الفلاحية التابعة للدولة عمل قانوني تعاقدى وتنظيمي يهدف من ورائه صاحب الامتياز الى تحقيق الربح بينما الدولة تهدف لتغطية متطلبات الحاجات العامة في مجال الفلاحة والاستثمار الفلاحي . لذا الامتياز ليس مطلقا للمستثمر انما يولد آثارا قانونية بين المستثمر من جهة والدولة والمستثمرة من جهة ثانية، فالآثار القانونية المترتبة على الامتياز بالنسبة للمستثمر سبق التعرف عليها في حقوقه وواجباته بينما آثار الامتياز على السلطة المانحة من سلطات توقيع العقوبات جراء اخلال المستثمر بالتزامات ، اضافة الى اثاره على المستثمرة كهيكل قانوني قائم بذاته يمكنه التعاقد والتعاهد والقيام بكل التصرفات القانونية في ظل احكام القانون المدني، نتناولها في صلاحيات السلطة المانحة كفرع اول والفرع الثاني الاثر القانوني الذي يترتب على المستثمرة او النظام القانوني للمستثمرة .

الفرع الاول : سلطات السلطة المانحة للامتياز

لقد خص المشرع العقار الفلاحي الممنوح في اطار الامتياز بجملة من الاحتياطات والسلطات من خلال تسخير مؤسسات تصهر على تسييره وتطبيق السياسة الوطنية للعقار على رأسها الديوان الوطني للاراضي الفلاحية كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتولى تنفيذ السياسة العقارية بتفويض من مديرية املاك الدولة⁽¹⁾ كما منح للسلطة المانحة للامتياز حقوق وصلاحيات في مواجهة صاحب الامتياز تتنوع بين سلطات المتابعة والرقابة وتسليط العقاب، وسلطة الرقابة والاشراف على انجاز الاستثمارات، وسلطة تعديل البنود التنظيمية للعقد ، اضافة الى سلطة ممارسة الشفعة وامتياز الاراضي المتوفرة ، نتعرف عليها كمايلي :

الفقرة الاولى : سلطة الرقابة والاشراف

تتمتع السلطة المانحة بأجهزتها المكرسة لبنود الامتياز بسلطات في مواجهة صاحب الامتياز وعدم الامتثال لها يعرض صاحب الامتياز للمتابعة بالاخلالات ومعاقبته بفسخ الامتياز ، ولعى أهم هذه الصلاحيات عملية الرقابة والاشراف على تطبيق بنود الامتياز او المشاريع الاستثمارية والبناءات الملحق بها وما يتطلب من تعديل البنود التنظيمية لخدمة للامتياز وما يتماشى مع سياسة الدولة من خلال الحقوق حق اسقاط الحق او فسخ الامتياز بسبب الاخلال بالالتزامات ، سلطة الرقابة والاشراف على البناء ومنح رخص البناء ومتابعة برامج الاستثمار ، سلطة تعديل النصوص التنظيمية الواردة في العقد .

اولا- حق اسقاط الحق او فسخ الامتياز بسبب الاخلال بالالتزامات

لقد اعتبر القانون 03-10 عدم احترام المستثمر لالتزاماته المحددة في دفتر الشروط اخلالا خاصة كل :

- تحويل للوجهة الفلاحية للاراضي و/او الاملاك السطحية

(1)-المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية،

الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 28 فيفري 1996 .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

-عدم استغلال الاراضي و/او الاملاك السطحية خلال سنة (01) واحدة

-التأجير من الباطن للاراضي و/او الاملاك السطحية

- عدم دفع الاتاوة بعد سنتين متتاليتين

كما يمكن للسلطة المانحة فسخ الامتياز في حالة (انقضاء المدة القانونية للامتياز وعدم تجديده ، الفسخ الارادي للمستثمر بناء على طلب منه قبل انقضاء مدة الامتياز) .

وكل اخلال مثبت بمحضر قضائي واعذار موجه من الديوان للمستثمر للعدول عنه في مهلة شهرين ، وبانتهاء الاجل المحدد يقوم الديوان باخطار املاك الدولة قصد فسخ الامتياز، ويترتب على ذلك سلطة استرجاع الاملاك الممنوحة بما فيها المحلات المستعملة للسكن والاملاك السطحية المنجزة من طرف صاحب الامتياز في ظل احترام الطابع الفلاحي للاراضي مع تعويض صاحب الامتياز على الاملاك السطحية المسترجعة⁽¹⁾

ثانيا- سلطة الرقابة والاشراف على البناء ومنح رخص البناء ومتابعة برامج الاستثمار

يسهر الديوان اضافة الى مهام دراسة طلبات الامتياز بالاتصال بمصالح املاك الدولة على متابعة شروط استغلال الاراضي الممنوحة للامتياز على الا يؤدي اية صفقة الى تغيير وجهتها الفلاحية والتصرفات والبناءات الواقعة على الاراضي الفلاحية لتغيير وجهتها الفلاحية ويمنع كل تصرف من هذا القبيل تحت طائلة البطلان ، وذلك من خلال قيامه بجملة من المهام تتمثل في :

01-الرقابة على البناء داخل الاراضي محل الامتياز

حق الامتياز يرتب للمستثمر الحق في اقامة بناء او تجهيز ضروري لاستغلال الارض وفقا لبنود من دفتر الشروط والقيام بكل تهيئة او بناء ضروريين للاستغلال افضل للاراضي⁽²⁾ . الا بعد الحصول على ترخيص من الديوان يمنحه في ظل السياسة العقارية التي من شأنها المساهمة في رفع الطاقة الانتاجية للمستثمرات التي لا يمكن انجازها الا بموجب رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط المحددة في المتعلقة بالتعمير وحق البناء⁽³⁾ خاصة احكام المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية المحددة لطريقة منح رخصة البناء مع احترام الطابع الفلاحي للمستثمرات طبقا للمواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني وفقا للحالات التالية :

-مساحة 250/01 م من المساحة الاجمالية لكل مستثمرة تقل او تساوي 05 هكتار وتضاف الى

المساحة الممنوحة لها 20 م لكل هكتار اذا كانت المساحة تتراوح بين 05 هكتار و10 هكتار ،

(1)- المواد(28، 29) القانون 03-10، المذكور سابقا .

(2)- مصطفىاوي عابدة ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسة ، "الرقابة على منح حق الامتياز على الاراضي الفلاحية " ، جامعة البليدة ، العدد 11 ، ماي 2017 ص 14 .

(3)- المواد (33، 34) القانون 25-90 ، المواد (22 ، 23 ، 24) من القانون 16-08 ، المذكورين سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

-اما بالنسبة للمساحة المسموح بها في اطار انجاز منشآت او تجهيزات استثمارية 50/01م من المساحة الكلية عندما تكون مساحة المستثمرة تقل عن 05 هكتار وترتفع تلك المساحة الى 50 م² لكل هكتار اذا تجاوزت المساحة 50 م² لكل هكتار اذا تجاوزت مساحة المستثمرة 05 هكتار.

الا ان منح هذه المساحة يختلف بحسب نوع الاراضي الزراعية ذات الامكانيات الرفيعة او الخصبة او المتوسطة والاراضي الصحراوية المستصلحة والاراضي الرعوية او ذات الطابع الرعوي والاراضي الحلقائية فان المساحة المسموحة للبناء الا تتجاوز 10/01 من المساحة الكلية التي هي تقل عن الف(1000) م² واذا تجاوزت تضاف (20 م) لكل الف(1000)م² الا الاراضي الزراعية التي بها ضغوطات طبوغرافية ، اما بالنسبة للاراضي الزراعية ذات الامكانيات الضعيفة التي لاتوجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية الا تتجاوز المساحة البناء 100/1 من المساحة الكلية بنفس الشروط السابقة⁽¹⁾

ان مبدأ احترام شروط البناء واقتطاع الاراضي الفلاحية توجب مراعات كل عملية تجزئة ارض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المسموح بها في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول به، و مراقبة احترام التجزئة والبناء داخل المستثمرات تقوم بها الهيئات المعنية بتحرير عقود البناء التعمير وتجزئة الاراضي الفلاحية الذين عليهم الحرص على عدم تحويل الملكية العقارية الفلاحية.⁽²⁾

بينما منح الامتياز على الاراضي الفلاحية في اطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 فسلطة الاشراف على مباشرة الاشغال التي تضمنها برنامج الاستثمار خلال(06) اشهر من تاريخ الحصول على عقد الامتياز تخول للديوان عند عدم انجازها ضمن الأجل المحددة في دفتر الشروط متابعة صاحب الامتياز باجراءات الفسخ بمحضر معاينة لحالة تقدم الاشغال واعذار عن طريق محضر قضائي وابلاغ املاك الدولة لفسخ حق الامتياز .

اما بالنسبة لمراقبة الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ووسائل الاستغلال

المخصصة او الملحقه بالمؤسسات العمومية والهيئات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-11 فأنها من صلاحيات ادارة املاك الدولة والمصالح المكلفة بالفلاحة للقيام بأية مراقبة حول استغلال تلك الاملاك واستخدامها والمحافظة عليها .

ثالثا- سلطة تعديل النصوص التنظيمية الواردة في العقد

من اجل تحسين تركيبية المستثمرات وتشكيل مستثمرات متجانسة وناجحة منح القانون 03-10 للمستثمرين امكانية القيام بتشكيل مستثمرة فردية في حالة المستثمرة الجماعية حق الخروج من الشيوخ بشرط الحفاظ على المساحة المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-97 السالف ذكره ،وفي

(1)- المواد (05، 06) المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المذكور سابقا .

(2)- المواد (02 ، 07) من المرسوم التنفيذي 97-97 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

حالة انتقال حق الامتياز بعد وفاة المستثمر الى الفترة المتبقية من الامتياز و التنازل ،
في كل الحالات يعيد الديوان توقيع دفتر الشروط مع المعني ويرسل الملف الى مديرية املاك الدولة
لاعداد عقد الامتياز الجديد مع تعديل واعادة تقييم المستثمرة من جديد بعد تعديل المعطيات طبقا
للمادة 18 القانون 03-10 "يثبت كل تغيير لصاحب الامتياز بناء على دفتر شروط جديد او تعديلي وعقد
امتياز جديد تعده ادارة املاك الدولة "

الفقرة الثانية: سلطة حق الشفعة وامتياز الاراضي المتوفرة

ان حق الدولة في الشفعة الهدف منه توفير الحاجات العامة طبقا للمادة 71 من القانون 25-90
، اما الاراضي المتوفرة تمثل كل الاراضي المسترجعة من طرف املاك الدولة او بقوة القانون يمارس عليها
الديوان حق الشفعة وامتيازها كأراضي متوفرة الى غاية اعادة توزيعها ، لذا فحق الشفعة وامتياز
الاراضي المتوفرة نستطيع ان نقول عنهما يشكلا وجهان لعملة واحدة نتعرف عليه كما يلي :

اولا- حق ممارسة الشفعة

انطلاقا من المادة 795 القانون المدني ان حق الشفعة يثبت وفقا لاحكام الامر المتعلق بالثورة الزراعية ل:

-مالك الرقبة اذا بيع الكل او البعض من حق الانتفاع المنسب للرقبة

-الشريك في الشيوخ اذا بيع جزء من العقار المشاع الى اجنبي

-صاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة كلها او بعضها⁽¹⁾

غير انه في ظل الامتياز فحق الشفعة يختلف عما كان في القوانين السابقة رغم بقاء الدولة هي مالك
رقبة الاراضي الفلاحية محل الامتياز ، فالدولة تحتل المرتبة الاولى في ممارسة حق الشفعة اضافة الى
الشريك في الشيوخ المفروض في اطار حق الانتفاع ، تؤول الشفعة للدولة ممثلة في الديوان في حالات :

-حالة التنازل للغير عن حق الامتياز

-اراضي الاشخاص المستفادين سابقا في ظل القانون 19-87 ولم يودعوا ملفات تحويل حق

الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في اطار القانون 03-10 واسقطت حقوقهم بعد متابعتهم

بأعدارين متتابعين بينهما شهر .

-اراضي الورثة الذين لم يتفقوا على ايداع ملف نقل حق الامتياز في اجل سنة من وفاة مورثهم

ثانيا - امتياز الاراضي المتوفرة

يمكن للديوان استغلال كل الاراضي المنصوص عنها بالمادة 31 من القانون 03-10 والتي مارس عنها

حق الشفعة في الحالات السالفة الذكر، تضاف اليها الاراضي التالية التي :

- تم اسقاط حق الامتياز عن اصحابها بعد اخلاصهم بواجباتهم

(1)- المادة 795 من الامر 75- 58 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

-الاراضي الفلاحية الغير ممنوحة وكانت خاضعة سابقا لاحكام القانون 87-19 تعتبر اراضي فائضة
-الاراضي والاملاك الممنوحة للمؤسسات والهيئات عند زوالها

اذ تسهر الدولة على امتياز هذه الاراضي والاملاك السطحية المتوفرة الى غاية ترخيص من الوالي
بالاعلان عن الترشح لاشخاص طبيعيين من الجنسية الجزائرية⁽¹⁾ يطلقه الديوان في يوميتين وطنيتين
باللغة العربية واخرى باللغة الاجنبية وفقا للاجراءات قرار وزير الفلاحة رقم المحدد لكيفيات اعلان الترشح
ومعايير اختيار المترشحين للامتياز الاراضي والاملاك السطحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة على
ان تعطى اولوية المنح الى :

-المستثمرين اصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات اصحاب امتياز متعددين

-المستثمرين اصحاب الامتياز المحاذين من اجل توسيع مستثمراتهم

-الاشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/او تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية
وعصرنتها

ليقوم بعدها بامضاء دفتر الشروط بين الديوان والمترشح المقبول وتحويل ملفه الاداري الى املاك
الدولة لاعداد عقد الامتياز ، تضاف الى الحالات المذكورة اعلاه حق الدولة في الشفعة ممثلة في الديوان
على الاراضي التي كانت ممنوحة لشخص متوفي ولم يكن له وارث الى حين صدور حكم قضائي يقضي
بانعدام الوارث وجعلها ضمن الاراضي⁽²⁾. (ملحق للاعلان عن الترشح لاشخاص باللغة الفرنسية)

الفرع الثاني: اثر الامتياز على المستثمرة الفلاحية

تعتبر المستثمرة اللبنة الاساسية لعقد الامتياز في مكوناتها وما يترتب عنها من اثار على الاقتصاد الوطني،
بسبب الطبيعة القانونية التي تتمتع بها من حقوق في ظل الامتياز لذلك علينا التعرف على المستثمرة
الفلاحية ثم نظامها القانوني كالتالي :

الفقرة الاولى: تعريف المستثمرة الفلاحية

تعرف المستثمرة الفلاحية بأنها " كل النشاطات المتعلقة باستغلال النباتي والحيواني وتلعب دورا كبيرا
في مراحل استمرارية وسيورتها ، وكذلك كل الانشطة المساهمة في عملية الانتاج والتخزين والتوظيف
والتحويل والتسويق لكل المواد سواء الحيوانية او النباتية التي تنتج من غلة الاراضي الممنوحة على شكل
مستثمرة " ، كما انها "وحدة انتاجية تشكل من الاملاك المنقولة وغير المنقولة ومن جميع قطعان المواشي
والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة ، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية "⁽³⁾.

الفقرة الثانية : النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

لقد منح الامتياز للمستثمرة الفلاحية الطابع المدني وأكسبها الاهلية القانونية الكاملة للاشتراط
والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لاحكام القانون المدني ويمكنها ابرام عقود الشراكة . وبالتالي يجب على

(1)-المواد (15 ، 25) من القانون 10-03 ، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، المذكورين سابقا.

(2)-المادة 51 من القانون 90-30 ، المذكور سابقا .

(3)-المواد (45، 46) من القانون 08-16 ، المذكور سابقا.

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

صاحب الامتياز تسيير المستثمرة واستغلالها وحماية أراضيها والاملاك السطحية الملحقة بها بصفة شخصية ومباشرة وبطريقة منتظمة ودائمة ، والانتفاع بالارتفاقات الايجابية وتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية ، الدائمة او المنقطعة التي يمكن ان يثقل الاصل العقاري محل الامتياز تحت مسؤوليته دون اية ضمان من الدولة.⁽¹⁾

المبحث الثاني : سلطات الرقابة على المستثمرات

ان حماية الاراضي الفلاحية أولوية سياسية لترقية الانتاج الفلاحي والحفاظ على طابعها الفلاحي من قواعد صارمة وهيئات رديعة مستقلة لحمايتها، نظرا للأهمية لقطاع الفلاحة كقطاع استراتيجي بامتياز لضمان الامن الغذائي للبلاد لذلك منحت الدولة حق الرقابة على منح الامتياز والمستثمرات الى هيئاتها اجهزتها متخصصة لهذا الغرض بنصوص تنظيمية لعملها والوقوف على تطبيق بنود الامتياز واحترام القواعد المنصوص عنها ، غير ان الرقابة الادارية للدولة لا تكفي للحد من اخلالات المستثمر وحماية المستثمرة، لان الامر قد يتطور الى الرقابة القضائية في حال نزاعات قضائية توجب تدخل الهيئات القضائية ، كما ان عقد الامتياز ليس ابديا يمكن انقضائه بعدة طرق ، لهذا نتعرف على الرقابة الادارية على الامتياز في المطلب الاول و المطلب الثاني نتناول فيه الرقابة القضائية وطرق انتهاء الامتياز الفلاحي .

المطلب الأول : الرقابة الادارية على امتياز الاراضي الفلاحية

ان ممارسة حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة ، يخضع لرقابة الدولة لحماية الاراضي من كل استغلال لغير الغرض المخصصة له ومن التصرفات و المعاملات الغير قانونية التي ترد عنها. غير أن هذه الرقابة تختلف من هيئة الى أخرى ومن مرحلة الى أخرى (من بداية ملف الامتياز الذي يخضع لهيئات الرقابة الوصائية والتحقق من مدى مطابقة ملفات طالبي الامتياز والمعاملات الواردة في ذلك المجال وقد تلجأ هذه الهيئات الى الرقابة الميدانية) ، وتمتد هذه الرقابة الى ما بعد منح الامتياز من خلال مسaire ومراقبة المستثمر ومدى وفائه بالتزاماته والتمتع بحقوقه الناتجة عن الامتياز في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول ولا تتم عن طريق آليات رقابة ، نتعرف على رقابة الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في الفرع الاول و الفرع الثاني نتعرض فيها الى هيئات الرقابة الاخرى.

الفرع الاول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الامتياز

يعتبر الديوان أداة الدولة لتكريس الامتياز على ارض الواقع ، استحدث مؤخرا بصدور القانون 03-10 كهيئة عمومية لتنظيم العقار في مجال تنفيذ السياسة العامة للدولة للعقار الفلاحي اداريا وميدانيا ، وللتعرف على الديوان علينا التعرف على انشائه ونظامه القانوني في الفقرة الاولى تليها الفقرة الثانية يتم التعرف فيها الى المهام الادارية والميدانية للديوان .

(1)- المواد (20 ، 21) القانون 03 -10 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

الفقرة الاولى : انشاء الديوان ونظامه القانوني

لقد كانت أول إشارة لأنشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية كهيئة عمومية لتنظيم العقار في المادة 62 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه الفلاحي بنصها " تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفاعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 87-19، وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين اسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون 87-19 " ، أين تم تجسيد هذه الهيئة ضمن المرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية السالف ذكره .

اولا- انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

أنشأ الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 96-87 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الذي تضمن دفتر شروط وتبعات الخدمة العمومية الملحقة بالديوان ومهامه في المرسوم 96-87 ، والتمويل المالي له من الدولة الذي يتلقاه كمساهمة عن كل سنة مالية مقابل تبعات الخدمة الملقات على عاتقه التي تكون مقيدة بالميزانية السنوية لوزارة الفلاحة.⁽¹⁾

ثانيا- النظام القانوني للديوان الوطني للاراضي الفلاحية

ان انشاء كهيئة عمومية لتنظيم العقار طبقا لنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 96-87 " تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية بالاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية....." يكون خاضعا للقواعد الادارية في علاقاته مع الدولة وتاجرا في علاقته مع الغير، ويعتبر اداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية ، وبهذا فهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يكون مقره الجزائر العاصمة ويوضع تحت وصاية وزير الفلاحة.⁽²⁾

الفقرة الثانية : الرقابة الادارية والميدانية للديوان على الامتياز

باعتباره الديوان أداة تابعة للدولة لذا خصه المشرع بصلاحيات هامة لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية وحددها بالملحق بالمقرر رقم 785 المؤرخ في 31 اكتوبر 2010⁽³⁾ ومنها ما يتعلق بأعمال ادارية من خلال دراسة ومطابقة الملفات والتحقق منها بالاضافة الى توقيع دفتر الشروط مع كل مستفيد ، اضافة الى الرقابة الميدانية على المستثمرات الممنوحة في اطار الامتياز ومتابعة اصحاب الامتياز بالاخلالات ، واستغلال الاراضي المتوفرة في اطار ممارسة حق الشفاعة ، لتتعرف على الرقابة الادارية للديوان على المعاملات العقارية لمنح الامتياز كنقطة أولى ثم النقطة الثانية الرقابة الميدانية للديوان على المستثمرات .

(1)- المواد(08،10،03 مكرر)من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحقة بالديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية .

(2)-المواد (05،02) من المرسوم التنفيذي 96-87 ، المذكور سابقا .

(3)- الملحق بالمقرر رقم 785 المؤرخ في 31 اكتوبر 2010 المحدد لصلاحيات المديرية الولائية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

اولا- الرقابة الادارية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية على المعاملات العقارية لمنح الامتياز يقوم الديوان بدراسة ملفات الامتياز ومطابقتها للقانون والتحقق من توفر الشروط المطلوبة في ملف الامتياز سواء في اطار تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز في ظل القانون 10-03 و ما يتوفر عليه من وثائق الزامية⁽¹⁾. وفي حالة ما تطلب الملف معلومات تكميلية استحق تحقيقا في الوثائق اووقائع الامتياز المصرح بها فانه يرسل الملف الى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي مع متابعة نتائج اجراءات هذه الدراسة التي توجب على اللجنة الولائية اعلام الديوان و طالب الامتياز بالقبول او رفض الامتياز.⁽²⁾

يتابع الفلاحين المستفادين في ظل القانون 87-19 باخلالهم لعدم ايداع ملف تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز في المدة المحددة بثمانية عشر شهرا (18 شهرا) واطصارهم باعذارين متبايعين بشهر واحد يثبتهما محضر قضائي ليقوم بعدها بمباشرة اجراءات اسقاط الحق واسترجاع الاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية بسعي من مديرية املاك الدولة وله حق الشفعة على تلك الاراضي الى حين توزيعها.⁽³⁾

يقوم بمتابعة المعاملات الواردة على حق الامتياز من خلال :

-متابعة اجراءات التنازل عن حق الامتياز ومراقبة كل المعاملات الادارية والمالية والمتعلقة بالعملية الفصل في طلبات الخروج من الشيوخ لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع الحرص على الحفاظ على المساحة المرجعية لتشكيل مستثمرة فردية في ظل عمليات التجزئة بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 السالف الذكر .

-يطبق اجراءات انتقال حق الامتياز للورثة بعد وفاة مورثهم من خلال مراقبة مدة ايداع الملف المحددة باجل سنة واحدة من تاريخ وفاة مورثهم وفي حالة فوات الاجل عليه اخطار القضاء المختص.

-يقوم بتسجيل عقود الشراكة كحق للمستثمر طبقا للمادة 21 من القانون 10-03التحقق من الشروط واحترام الاجراءات و الشكليات المحددة قانونا بموجب رسمي مشهر كشرط ضروري بعد اعلام الديوان تحت طائلة البطلان ، مع التحقق من الجنسية الجزائرية للشركاء ونسب المشاركة المحددة في الامر 09-01 لقانون المالية لسنة 2009 ، حقه في اسقاط الامتياز حالة اثبات ان عقد الشراكة يشكل خطرا على المستثمرة بالتالي اسقاط الشراكة تلقائيا .

- يقوم بالاجراءات المتعلقة بامتياز الاراضي المتوفرة بالاعلان الترشح عن طريق الاعلانات الى امانة اللجنة دراسة طلبات المترشحين للامتياز الى توقيع دفاتر الشروط مع المترشحين المقبولين و ارسال الملفات الى املاك الدولة لتحرير العقود طبقا للقرار رقم 1344 السالف الذكر .

(1)- المادتين 03 ، 05 من المرسوم 10-326 ، المذكور سابقا .

(2)- المواد (06، 08) من المرسوم 10-326 ، المذكور اعلاه .

(3)- المادتين(30 ، 31) من القانون 10-03 المذكور سابقا ، و المادتين(09 ، 10) من المرسوم 10-326 ، المذكور اعلاه.

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

يمنح الترخيص بالبناء داخل المستثمرات طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الفلاحية مع الحرص على احترام بنود هذا القرار قصد الحفاظ على الطابع الفلاحي والمراقبة حتى بعد منح الترخيص والوقوف على عملية تشييد البناء والمنشآت والتجهيزات.⁽¹⁾

يعد بنك معلومات عقارية للاراضي الفلاحية الممنوحة في اطار الامتياز من خلال مسك ووضع بطاقية المستثمرات الفلاحية بناء على القرار رقم 404 المؤرخ في 16 يونيو 2011 المتعلق باجراءات اعداد البطاقية المستثمرات الفلاحية⁽²⁾ مع الحرص على تجديدها دوريا و تحيينها حسب المنشآت و العمليات الفلاحية الهادفة لدقة عصنة المستثمرات الفلاحية و كل المعاملات العقارية الواردة عليها "ويضبطها باستمرار ويعد فهرسا للقدرات ممتلكات العقار الفلاحي يستعمل كاساس لتدخل الدولة لممارسة الرقابة في مجال استغلال العقار الفلاحي".⁽³⁾

ثانيا- الرقابة الميدانية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية على المستثمرات الفلاحية

دون الاخلال بالمهام الادارية للديوان السالفة الذكر ، يمكن للديوان ممارسة الرقابة الميدانية على المستثمرات في كل وقت وللتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها طبقا للقانون 10-03 ، تنفيذاً للمادة الرابعة من دفتر الشروط الامتياز المبرم مع صاحب الامتياز التي توجب على المستثمر الامتثال لعمليات الرقابة وتقديم يد المساعدة لأعوان الرقابة ، من خلال تسهيل الدخول للمستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة ، فالديوان يتمتع بالرقابة الميدانية للمستثمرات بالتحقق من تطبيق واحترام بنود الامتياز بممارسة سلطاته بالمعينة الميدانية كمايلي:

01- رقابة الديوان على التزامات وحقوق المستثمر صاحب الامتياز

ان المعينة الميدانية للديوان من خلال دوريات الرقابة تنفيذاً للمادة الرابعة من دفتر الشروط للتحقق من التزامات المستثمر وفي حالة اخلالها يدون اعوان الديوان محضر معينة عن كل اخلال ، ليكلف بعدها الديوان محضر قضائي لاثبات الحالة وتوجيه اعدار لصاحب الامتياز المخل ، وعند عدم امتثاله بأزالة الاخلال يخطر املاك الدولة لفسخ الامتياز . لذا يعد ضابط عمومي في متابعة الالتزامات والاخلال بها تبعا للرقابة والمتابعة باجراءات الفسخ الامتياز ووضع الاراضي والاملاك السطحية قيد الاستغلال بموجب حق الشفعة كأراضي متوفرة الحين اعادة توزيعها الا ان "الشفعة المقصودة في هذا الباب الشفعة الادارية تختلف عن الشفعة المدنية المنصوص عليها في القانون المدني لان الهدف منها حماية الاراضي الفلاحية من التلاعبات واخراجها عن وجهتها الفلاحية وحماية المنفعة العامة".⁽⁴⁾

(1)-المنشور الوزاري رقم 1809 ، المذكور سابقا .

(2)- القرار الوزاري رقم 404 المؤرخ في 16 يونيو 2011 المتعلق باجراءات اعداد البطاقية المستثمرات الفلاحية.

(3)- مصطفىاوي عابدة ، مرجع سابق ، ص 10

(4)-بريك الزويبر ، مرجع سابق ، ص 71 .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

02- رقابة الديوان على استغلال واستثمار الاراضي الفلاحية

باعتبار ان الديوان حارسا على املاك الدولة في اطار الامتياز الفلاحي تبعا لسلطاته السالفة خاصة ما تعلق بالرقابة واستغلال الاراضي ، والسهر على استغلال الاراضي وعدم تغيير طابعها الفلاحي ومتابعة كل مغل .

يراقب كل بناء او تهيئة على الاراضي الفلاحية لا يتم الا بترخيص من الديوان باعتباره الراعي الاساسي للنجاح الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية مع الحرص على ترسيم اتفاقيات الشراكة التي تخدم الاهداف الفلاحية .

وكل تنازل او تغيير او حدث جديد عن حق الامتياز الا باذن من الديوان والا تعرض لفسخ الامتياز . يسهر على انجاز برنامج اشغال الاستصلاح خلال مدة (6) اشهر الموالية للحصول على عقد الامتياز في اطار انشاء مستثمرات جديدة في ظل المنشور رقم 108 وفي حالة عدم الانجاز يبلغ املاك الدولة لمباشرة اجراءات الفسخ بعد المعاينة الميدانية بمحضر قضائي لاثبات عدم تقدم الاشغال وتوجيه اعدار للمعني . يتولى الديوان بالتنسيق مع مديرية المصالح الفلاحية متابعة الاشغال المنجزة على الاراضي الممنوحة في اطار استصلاح الاراضي عن طريق الامتياز في ظل المنشور الوزاري رقم 1839 من خلال عمليات المراقبة الشهرية للوقوف على ظروف الاستصلاح والاستغلال للاراضي والتأكد من مطابقة النشاطات لبنود دفتر الشروط ، مع أعداد محاضر معاينة لحالة تقدم الاشغال، وفي حالة ثبوت عدم الانجاز لبرنامج الاستصلاح في الاجال المحددة في دفتر الشروط او تعديل برنامج الاستصلاح من طرف المستفيد دون الموافقة للمصالح التقنية بالمصالح الفلاحية يقوم الديوان بمتابعته بابلاغ املاك الدولة لاتخاذ اجراءات الفسخ الاداري .

03- رقابة الديوان لتكريس حق الشفعة

ان حق الشفعة من المهام التي يمارسها الديوان في ظل القانون 03-10 على أراضي المستفيدين الذين تم اسقاط حقهم في الامتياز بسبب اخلالهم بالالتزاماتهم ، اسقاط حقوق الانتفاع بسبب عدم ايداع ملفاتهم في اطار تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في الاجال ، الاراضي التي توفي اصحابها ولم يودع ورثتهم ملف انتقال حق الامتياز في ظل القانون 03-10 ، الاراضي المتنازل عنها من احد اعضاء المستثمرة الجماعية في حالة عدم اتفاقهم على ممارسة حقهم في خلال اجل ثلاثين (30) يوم للرد⁽¹⁾ . بينما في حالة زوال الشخص المعنوي الممنوح له حق الامتياز فان تلك الاملاك موضوع الامتياز تؤول الى الدولة وفي حالة البيع الابدي لتلك الاملاك فانه يحق للديوان ممارسة حق الشفعة⁽²⁾ . لذا فانه تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من طرف الديوان عن طريق الشفعة عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الاراضي والاملاك السطحية المقرر منحها بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة تخصيص تلك الاملاك المكتسبة بحق الشفعة في اطار سياسة تجميع المستثمرات .

(1)- المادة 24 ومايلها من القانون 03-10 ، المذكور سابقا .

(2)- المادة 07 من دفتر شروط الملحق بالقرار المؤرخ في 29 مارس 2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح

حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

الفرع الثاني : هيئات الرقابة الاخرى

ان اسلوب الامتياز جديدا يتطلب رقابة على منحه وتنفيذه من الجهات الادارية الاخرى الى جانب الديوان قصد تجسيده ، وألا تكون الرقابة بصفة انفرادية وانما لابد من تكافل الجهود الادارية لجميع هيئات الدولة لتنمية الاقتصادية بالاستثمار الفلاحي للاراضي. لذلك فحق الرقابة والاشراف مكرس سابقا في القانون 08-16 لأدوات التوجيه المتمثلة في(مخططات التوجيه الفلاحي ،مخططات وبرامج التنمية الفلاجية والريفية ، ادوات تأطير العقار الفلاحي)والهيكل الوطني لحماية الانتاج الحيواني والنباتي، اضافة لرقابة الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية المدرجة بالقانون 87-19، بالتنسيق مع بعض اللجان .

الفقرة الاولى : رقابة اللجان وادوات التوجيه

في اطار تطبيق رقابة اللجان الوصية لضمان الاستعمال الحسن للاملاك الوطنية طبيعتها وغرض تخصيصها ،زيادة على رقابة الديوان السالف ذكرها فان تضاف اليها رقابة اللجان ممثلة في اللجنة (الولائية ، الوطنية ، البلدية) ورقابة أدوات التوجيه ممثلة في (مخططات التوجيه الفلاحي ، مخططات وبرامج التنمية الفلاجية والريفية، ادوات تأطير العقار الفلاحي)،

اولا- رقابة اللجان الوصائية على الامتياز

01-رقابة اللجنة الولائية : تتشكل هذه اللجنة في ظل القانون 10-03 برئاسة الوالي من (مديرية المصالح الفلاحية ،الحفظ العقاري ،املاك الدولة ،مديرية مسح الاراضي ، مديرية التعمير والبناء ،مديرية التقنين والشؤون العامة ، الدرك الوطني المختص اقليميا)يمكنها الاستعانة بكل شخص لمساعدتها تقوم برقابة الملفات من خلال :

- دراسة الملفات الغير مطابقة المودعة في اطار تحويل حق الانتفاع الى امتياز وذلك بعد عرضها من طرف الديوان اذ تمارس دورها الرقابي في حالة قبول الملف او رفضها.⁽¹⁾

- لها دور في انتقاء ترشيدات الامتياز في اطار انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

في ظل احكام المنشور الوزاري المشترك رقم 108

غير انه للتوجيه الاحسن للاستثمار الفلاحي المحلي فقد تم ايجاد لجنة ولائية جديدة تسمى " لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية " تعمل على تحديد المحيطات الفلاحية موضوع الامتياز والاشخاص المؤهلين للاستثمار، تشرف على تنفيذ مشروع الاستثمار في اطار استصلاح الاراضي عن طريق الامتياز في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 يختلف اعضائها نوعا ما على اللجنة الولائية المكلفة في ظل القانون 10-03 بعضوية(الصيد البحري ، الموارد المائية ، البيئة الطاقة ، الوكالة الوطنية للموارد المائية وشركة الكهرباء والغاز للاستشارة ، وممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية)، تتولى عملية المتابعة والمراقبة لمستفيدي الامتياز عن طريق لجنة خاصة للمتابعة منشأة من السيد/الوالي مكونة من ممثلين عن مديرية المصالح الفلاحية بالمراقبة الشهرية لظروف استصلاح واستغلال الاراضي ومطابقة النشاطات

(1)- (المادتين 06.07) من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المذكور سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

وتقدم الأشغال مع اعداد محاضر بذلك تحت طائلة المتابعة بالفسخ الاداري وعند تأخر انجاز او تعديل برنامج الاستصلاح دون الموافقة المصالح التقنية للمصالح الفلاحية .

اما في المنشور الوزاري المشترك رقم 108 اللجنة الولائية للرقابة تنشأ لجنة للتوجيه وتنفيذ التنمية الفلاحية والريفية بالولاية برئاسة الوالي ومسؤولي مختلف الهيئات المعنية بقطاع الفلاحة تسهر على (ضمان توجيه امثل للمحيطات المحددة في مجال ديمومتها الاقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية لاسيما المراعي، توجيه الانتاج نحو ضمان احتياجات السكان و استعمال المنتجات في الاقاليم الموجودة ، ومراقبة تنفيذ هذا النظام ومتابعة بالتقييم) .

02- الى جانب اللجنة الولائية هناك لجان مساعدة منها :

-اللجنة الوطنية: تكلف برئاسة وزير الفلاحة وممثله بدراسة الملف التقني وللإحصاء العام للفلاحة.

- اللجنة الولائية المكلفة بالاحصاء: تكلف بمهامها برئاسة الوالي

- اللجنة البلدية : تقوم بمهامها برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽¹⁾

ثانيا- رقابة أدوات التوجيه على الامتياز

قصد توسيع القاعدة الانتاجية للفلاحة وتنمية الاقتصاد ينبغي اعطاء مخطط تحليلي شامل وواسع للاستغلال الاراضي الفلاحية بعيدا عن كل التلاعبات والتجاوزات التي تمس العقار الفلاحي ، لقد حرص القانون 16-08 على احداث أدوات ومخططات جديدة تسمح بالاستغلال العقلاني للاراضي مع الرقابة المستمرة للدولة بادوات التوجيه الفلاحي المتمثلة في(مخططات التوجيه الفلاحي ، مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية، ادوات تأطير العقار الفلاحي).⁽²⁾

الفقرة الثانية : رقابة الصناديق والمنظمات الخاصة

عززت الدولة وسائل رقابتها اضافة للوسائل السابقة اجهزة التجديد الفلاحي والريفي المخصصة من طرف وزارة الفلاحة لاعطاء دراسات لتحقيق القدرات الانتاجية والاستثمارية للاراضي الفلاحية حسب المناطق منها :

أولا- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

أنشأ بموجب قانون المالية لسنة 2000 بهدف انعاش النشاطات الانتاجية في المجال الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25 اكتوبر 2005 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص.⁽³⁾

يعمل الصندوق بمراقبة الاستثمارات الفلاحية وضبط الاستعمال العقلاني للفلاحة بطريقة عصرية مع الحفاظ على الموارد الطبيعية عن طريق المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية و المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية ، وتنفيذ الاهداف الاستثمارية المسطرة لتحقيق استصلاح اكبر مساحات من الاراضي

(1)- مصطفىاوي عابدة ، مرجع سابق ، ص 15 و 16 .

(2)- المادة 07 من القانون 16-08 ، المذكور سابقا .

(3)- بريك الزويبر ، مرجع سابق ، ص 78 .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية عن طريق الامتياز وفقا لمشاريع ناجعة مع مراعاة القدرات التقنية والمالية والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية ، لتوسيع القاعدة الانتاجية الفلاحية من خلال التحليل الدقيق والشامل للوسط الزراعي والمناخي مع الاخذ بعين الاعتبار خصوصيات المناطق وطابعها .

المصادقة وتشجيع المشاريع التي تضمن ديمومة المستثمرات الفلاحية في جميع المجالات والحث على انشاء اقطاب انتاجية هادفة لتكييف انظمة الانتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات المقامة حسب طبيعة الاراضي ودرجة الخصوبة ، بالتنسيق مع المؤسسات التقنية والتنمية منها (المعهد الوطني للبحث الزراعي بالجزائر، المحافظة السامية لتطوير السهوب ، ومحافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية ،الوكالة الوطنية للموارد المائية ، شركة الكهرباء والغاز ، بنك الفلاحة والتنمية الريفية) باشراف اللجنة الولائية واللجنة التقنية المنشأة على مستوى كل دائرة ، ومديرية المصالح الفلاحية والديوان الوطني للاراضي الفلاحية .

ثانيا - المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية

أنشأت المنظمة بموجب القانون 87-17 المؤرخ في 01 اوت 1987 المتعلق بحماية النباتات والمراقبة التقنية في الاستعمال الامثل للوسائل والمعدات"⁽¹⁾

تهدف الى تثمين الانتاج الفلاحي وحماية الصحة النباتية والحيوانية وضبط المنتجات من خلال مراقبة الصحة النباتية والحيوانية طبقا لنص المادة 35 ذات القانون 08-16بانه " تخضع الحيوانات والنباتات والمنتجات المشتقة منها وكذا منتجات الصحة الحيوانية والنباتية ذات الاستعمال الفلاحي الى الرقابة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ، اذ يقع على عاتق سلطة الصحة النباتية مراقبة الحالة الصحية للنباتات والمنتجات النباتية ، اضافة الى سلطة المراقبة من طرف السلطة البيطرية الصحية للحيوانات والمنتجات الحيوانية ."⁽²⁾

لهاسلطة في تحرير محاضر المخالفات وفرض عقوبات ضد المخالفين تنفيذا للمادة 53 القانون 87-17 تنص بانه "يقوم اعوان منظمة حماية النباتات في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحرير محاضر تكون لها حجية امام القضاء وتكون سببا في فسخ عقد"⁽³⁾ تقابله المادتين 28 و 29 من القانون 10-03 و الرابعة من دفتر الشروط الامتياز المتعلقة برقابة اعوان الديوان الوطني للاراضي الفلاحية والمتابعة بالاخلالات بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

(1)- القانون 87-17 المؤرخ في 01 اوت 1987 المتعلق بحماية الصحة النباتية ، الجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 01 اوت 1987 .

(2)- المادتين (30، 36) من القانون 08-16 ، المذكور سابقا .

(3)- المادة 53 القانون 87-17 ، المذكور سابقا.

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

المطلب الثاني : الرقابة القضائية وطرق انتهاء الامتياز الفلاحي

ان اكتساب حق الامتياز على الاراضي الفلاحية قد يولد نزاعات و متابعات قضائية سواء بين المستثمر وباقي المستثمرين او الغير من جهة او مع الادارة كهيئة رقابة ، واللجوء الى القضاء العادي او الاداري حتمية لابد منها حسب نوع المنازعة واطراف النزاع ، كما ان عقد الامتياز ليس ابديا بل يمكن انقضائه بطرق متعددة ومختلفة ، لتعرض لرقابة الجهات القضائية بنوعها بين الاداري والعادي من خلال المنازعات التي قد تنشأ في ظل ممارسة اجراءات منح او التمتع بالحقوق وتنفيذ التزامات الامتياز في الفرع الاول و الفرع الثاني نتعرض للطرق الطبيعية والغير طبيعية لانقضاء الامتياز .

الفرع الاول : رقابة الجهات القضائية على منازعات الامتياز

بالرجوع الى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 "... يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة ..." ، والمادة 28 من القانون 10-03 ".....ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية " وبما ان اكتساب المستثمر الفلاحية لحق الامتياز يعطيها الاهلية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لاحكام القانون المدني . المشرع لم يحدد الجهة المختصة بالنزاع المتعلقة بحق الامتياز لذا نفصل بين منازعات القضاء العادي ومنازعات القضاء الاداري المتعلقة بالامتياز .

الفقرة الاولى : منازعات القضاء العادي

انطلاقا من قانون الاجراءات المدنية والادارية واختصاص القضاء العادي فالمنازعات الناجمة بين المستغلين الفلاحين او مع الغير بخصوص الاراضي الفلاحية وشغلها واستغلالها والنزاعات بين اعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات القانونية او الاتفاقية فاختصاصات القضاء العادي متعددة منها⁽¹⁾ . منازعات المستثمرين اصحاب الامتياز فيما بينهم ، منازعات المستثمرين اصحاب الامتياز مع الغير ، منازعات المستثمرين اصحاب الامتياز مع الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، منازعات القضاء الجزائي ، التي نتعرف عليها في النقاط التالية :

اولا- منازعات المستثمرين اصحاب الامتياز فيما بينهم

ان اختصاص منازعات المستثمرين بينهم يعود الى القضاء العادي موطن العقار طبقا للمادة 519 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، اضافة الى الدعاوى بين اعضاء المستثمر الفلاحية الجماعية (طبقا للمادة 514 من قانون الاجراءات المدنية والادارية)⁽¹⁾ بسبب خرق الالتزامات القانونية او الاتفاقية التي حثت عنها المادة 22 من القانون 10-03 فالعلاقات بين المستثمرين الشركاء ان تكون في اتفاقية غير ملزمة للغير تحدد فيها طريقة تعيين ممثل المستثمر الفلاحية وطرق المشاركة وتوزيع اواستعمال المداخل

(1)- المواد(513،514،519) من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ،

الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23 افريل 2008

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

يؤول اختصاص القضاء العادي في الدعوى المرفوعة من الديوان ضد الورثة الذين لم يتفقوا على تحديد ممثلهم في اجل سنة من وفاة مورثهم لاستكمال اجراءات انتقال حق الامتياز بعد وفاة مورثهم ، قصد اثبات تخليهم عن حقهم واسترجاع الاراضي وادراجها في الاراضي المتوفرة .⁽¹⁾

ثانيا- منازعات المستثمرين اصحاب الامتياز مع الغير

من التزامات صاحب الامتياز ادارة مستثمرته بصفة مباشر وشخصية ، والمستثمرة الفلاحية تملك الاهلية القانونية للتقاضيتحت مسؤولية المستثمر دون أية ضمان من الدولة مهما كانت نوع المنازعة مع الغير سواء حول الحقوق المكتسبة عن طريق الامتياز او المعاملات والحقوق الناتجة عن القانون ، لذا فمنازعات المستثمرة مع الغير في المعاملات العقارية التي تجرى لابرام اتفاقيات او تعاقد فهي تخضع للقانون المدني.⁽²⁾

ثالثا- منازعات المستثمرين اصحاب الامتياز مع الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

ان الديوان كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، معاملاته ادارية مع الدولة يخضع للقواعد الادارية ، بينما مع الغير يعد تاجرا وبالتالي نزاعه مع اصحاب الامتياز يؤول للقضاء العادي مع تمتعه بضمانات السلطة العامة (توجيه اعدارات وممارسة حق الشفعة واستغلال الاراضي المتوفرة).

رابعا- منازعات القضاء الجزائي

حسب نص المادة 14 من القانون 08-16 " يمنع كل استعمال غير فلاحي لارض مصنفة كأرض فلاحية او ذات وجهة فلاحية وان كل مساس بالاملاك الوطنية يعاقب عليه "وتتم معاينة مخالفات المساس بالاملاك الوطنية وفقا لقانون الاجراءات الجزائية التي تمارسها هيئات الرقابة المقررة من اشخاص مؤهلين ، وكل مخالفة من المستثمر من شأنها المساس بالاراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية او تصنيفها تعرضه للمتابعة الجزائية امام القضاء الجزائي والمادة 87 من القانون 08-16 تنص بانه " يعاقب بالحبس من سنة(01) الى خمس(05) سنوات وبغرامة من مائة الف (100.000) د.ج الى خمسمائة الف (500.000) د.ج كل من يغير الطابع الفلاحي للارض مصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية " والمادة 88 منه " يعاقب بالحبس من شهر(01) الى ستة (06) اشهر وبغرامة من مائة وخمسين الف (150.000) د.ج الى خمسمائة الف(500.000) د.ج كل من يقوم بتعرية اراضي الرعي ونزع الاغطية الحلقاوية والنباتية " .

(1)-المادتين (30،25) القانون 10-03 ، المادة 51 القانون 90-30 ، المذكورة سابقا .

(2)-المادتين (20 ، 22) من القانون 10-03 ، المذكورة سابقا .

الفصل الثاني — آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

الفقرة الثانية : منازعات القضاء الاداري

ان القضاء الاداري يمتد للمنازعات التي تكون فيها الادارة طرفا فيها طبقا للمادة 800 من القانون الاجراءات المدنية والادارية .⁽¹⁾ والى دعاوى الالغاء و القضاء الكامل التي تكون فيها الدولة ممثلة في الدولة او الولاية او البلدية والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية (طبقا للمادة 801 من القانون الاجراءات المدنية والادارية) فأعمال الدولة في مجال الامتياز تنوع من حيث التصرف القانوني الذي تقوم به مختلف هيئاتها باصدار قرارات منح اورفض او اسقاط الامتياز ، نورد ها ماييلي:

اولا- دعوى الغاء القرارات الولائية المتعلقة بالامتياز(قرار رفض المنح-قرار اسقاط حق الانتفاع)

ان الدولة تصدر قرارات في ظل اجراءات دراسة منح الامتياز منها قرار اللجنة الولائية برفض الامتياز و قرارالوالي باسقاط حق الانتفاع للفلاحين بسبب عدم ايداع ملفاتهم في ظل القانون 10-03 بعد متابعتهم باعذارين متباعدين .

01- منازعة قرار اللجنة الولائية القاضي برفض منح الامتياز

عندما يتطلب ملف تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز تحقيقا اودراسة يعرض على اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي للبحث فيه،وبعد دراسته من طرف اللجنة في حالة قبوله يرسل الوالي بقرار القبول الى الديوان لاستكمال اجراءات التسوية .اما في حالة عدم قبوله فان الوالي يعلم المعني بقرار رفض منح الامتياز وله الحق في الطعن امام القضاء المختص، ومخاصمة قرار الوالي يكون(تجسيذا للمادتين 800 ، 801 من القانون الاجراءات المدنية والادارية الولاية طرفا من اشخاص القانون العام المنازعة تخضع للقضاء الاداري ، فدعاوى الطعن في القرارات الادارية اختصاص المحاكم الادارية وقرار الوالي برفض المنح قرار اداري رتب آثارا تمثلت في الغاء حقوق عينية كانت مكتسبة في القانون 87-19⁽²⁾

02- منازعة قرار اسقاط حق الانتفاع الدائم

يتابع المستفادين في ظل القانون 87-19 بسبب عدم ايداع ملفاتهم في اطار تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في اجل ثمانية عشر (18) شهرا من تاريخ نشر القانون 10-03 باعذارين متباعدين بشهر واحد بينهما مثبت بمحضر قضائي بطلب من الديوان ، يخول للوالي اسقاط حق هؤلاء الفلاحين او ورثتهم باصدار قرار اسقاط الحق ينشر ويشهر في المحافظة العقارية (انظر المادة 09 من المرسوم 10-326) - هذاالقرار الولائي يمكن ان يكون محل طعن قضائي امام الجهات القضائية الادارية بهدف الغائه او تعديله ، كما يمكن الطعن للمطالبة بالتعويض عن الممتلكات السطحية امام القضاء الاداري .

ثانيا- منازعات فسخ عقد الامتياز

ان المشرع الجزائري يعتبر كل تصرف من التصرفات التالية اخلال من المستثمرين بالتزاماتهم في :

-تحويل الوجهة الفلاحية للاراضي و/او الاملاك السطحية ،

(1)- المادة 800 من القانون رقم 08-09 ، المذكورة سابقا .

(2)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، والمادة 801 من القانون رقم 08-09 ، المذكورين سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

- عدم استغلال الاراضي و/او الاملاك السطحية خلال فترة سنة (01) ،

-التأجير من الباطن للاراضي و/او الاملاك السطحية ،

-عدم دفع الاتاوة بعد سنتين متتاليتين ،

- الاخلال بالالتزامات التعاادية المحددة في دفتر الشروط ،

وتمت معاينته بمحضر قضائي وتوقيع باعذار من الديوان بسبب الاخلال مع عدم الامتثال ، يقوم الديوان باعلام املاك الدولة لفسخ عقد الامتياز ، الا ان فسخ عقد الامتياز يكون قابلا للطعن امام الجهة القضائية خلال مدة شهرين (02) من تاريخ التبليغ بالغاء هذا العقد من طرف الديوان .

وبما ان السلطة المانحة لها حق استرجاع الاراضي الفلاحية والممتلكات السطحية موضوع الامتياز كأجراء انفرادي تفرضه الادارة يفرض تدخل رقابة السلطة القضائية و تمكين المستثمر من رفع دعوى ادارية طبقا للمادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ضد السلطة المانحة (ممثلة في مديرية املاك الدولة) ومتابعتها بالطعن لفسخ الامتياز او برفع مبلغ التعويض عن الاملاك السطحية المسترجعة المتواجدة على الاراضي محل الامتياز .

ثالثا- منازعات التعويض عن فسخ الامتياز

دعاوى التعويض كما عرفها محمد سليمان الطماوي " تلك الدعاوى القضائية التي يحركها اصحاب الصفة والمصلحة ، امام الجهة القضائية الادارية المختصة ، طبقا للشكليات والاجراءات المنصوص عليها قانون ، للمطالبة بالتعويض عن الاضرار التي اصابته حقوقهم بفعل النشاط الاداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة " .⁽¹⁾ لهذا فان المادة 26 من القانون 03-10 جاءت بحالات نهاية الامتياز المرتبطة بالتعويض المتمثلة في :

-انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده ،

-فسخ الامتياز بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ،

-عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ،

يترتب عن تلك الحالات استرجاع الاراضي الممنوحة والاملاك السطحية المرتبطة بهامن طرف الدولة وتعويض صاحب الامتياز عن الاملاك السطحية بمبلغ تعويض تحدد ادارة املاك الدولة على ان تخصص منه نسبة 10 % في حالة اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته لجبر الضرر ومبالغ الديون الجبائية والرسوم والرهون المستحقة .⁽²⁾

الفرع الثاني : طرق انقضاء الامتياز الفلاحي والنتائج المترتبة عن نهاية الامتياز

ان هدف المشرع في الحفاظ على الاراضي الفلاحية يصل الى حد انتهاء حق الامتياز الممنوح ، "ولتحقيق ذلك منح للديوان كمؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري مهمة رقابة تنفيذ حق الامتياز بعد ابرام العقد

(1)- سليمان محمد الطماوي ، القضاء الاداري ، الكتاب الثاني ، دار الفكر العربي القاهرة ، طبعة 1996 ، ص 265 .

(2)- المادة 27 من القانون 03-10 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني — آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

وبمشاركة اجهزة اخرى والعمل على الحد من الغاء تصنيف الاراضي الفلاحية وادماجها في القطاع العمراني من اجل انجاز مشاريع استثمارية اخرى خارج قطاع الفلاحة. وبهذا فان الرقابة والمتابعة لكل مغل بالتزامات حق الامتياز يعرض المستثمر الى فقدان ذلك الحق وانتهاء الامتياز⁽¹⁾ عن طريق الفسخ الاداري كعقوبة للاخلال بالتزامات المستثمر ويعتبر من الطرق الغير العادية لانتهاء الامتياز.

كما ان انتهاء الامتياز يرتب اثارا ونتائج في حق المستثمر صاحب الامتياز من خلال التعويض الذي يستحقه عن الاملاك السطحية واسترجاع الاراضي والاملاك السطحية من طرف الدولة نتعرف على الطرق العادية والغير العادية لانتهاء الامتياز في الفقرة الاولى ، وفي الفقرة الثانية نتعرف على النتائج المترتبة عن نهاية الامتياز المتمثلة في استرجاع الاراضي والاملاك السطحية والتعويض عن الاملاك السطحية لكل مستفيد .

الفقرة الاولى : طرق العادية والغير عادية لانتهاء الامتياز

يمتاز عقد الامتياز بخاصية انه محدد المدة لذا فانقضاء المدة المحددة يكون سببا طبيعيا لانتهائه ، والانتهاء الغير الطبيعي يكون قبل انقضاء المدة سواء بناء على اخلال المستثمر بالتزاماتها وبطلب منه عند ابداء رغبته في انهاء الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز وعند انقضاء المدة القانونية للامتياز مع عدم تجديده له ، ولنتعرف على الطرق العادية والغير عادية لانتهاء الامتياز كمايلي :

اولا- الطرق العادية لانتهاء الامتياز

ان الطريق العادي والمنطقي لنهاية الامتياز يتمثل في انقضاء المدة المحددة لان عقد الامتياز الفلاحي ليس عقد ابدى وليس تنازلا من الادارة عن الاراضي الفلاحية والممتلكات السطحية بصفة كلية ودائمة .

لان مدة الامتياز حددها المشرع بمدة اقصاها اربعون(40)سنة قابلة للتجديد تسري مفعولها من اشهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية⁽²⁾. نهاية المدة المتفق عليها والمحددة بـ اربعون (40) سنة تعطي للسلطة المانحة والمستثمر توقيف جميع الالتزامات والحقوق واعادة جميع الاملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر اذالم يجدد مدة الامتياز بعد انقضائها في الاجل قبل انتهاء مدته وابداء رغبته بطلب الى الديوان بمدة سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

بانتهاء عقد الامتياز تسترجع الدولة الاراضي والممتلكات السطحية الممنوحة في اطار الامتياز ، يحق لصاحب الامتياز سوى المطالبة بمبلغ التعويض الذي تحدده ادارة الاملاك الوطنية عن الاملاك السطحية ويحق له الطعن في مبلغ التعويض امام القضاء طبقا المادة 26 من القانون 10-03 .

ثانيا- الطرق الغير العادية لانتهاء الامتياز

ان طرق نهاية الامتياز الغير الطبيعية انقضائه قبل المدة المتفق عليها والمحددة بـ اربعون سنة لاسباب عديدة سواء كانت خارجة عن طاقة الطرفين او برضا الطرفين ذكرها حسب الحالات التالية :

(1)- مصطفىاوي عابدة ، مرجع سابق ، ص 23 .

(2)- المادة 5 دفتر شروط الامتياز الملحق بالمرسوم 10-326 ، المادة 14 المرسوم 10-326، المذكورين سابقا .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

01-الفسخ المسبق للامتياز بالارادة المنفردة لصاحب الامتياز

ينقضي حق الامتياز قبل المدة المحددة بناء على رغبة المستثمر بتقديم اشعار مسبق بسنة على الاقل

02-فسخ الامتياز من طرف الدولة

تنفرد الادارة بفسخ حق الامتياز عن كل اخلال من المستثمر بالتزاماته بعد اثباته بمحضر قضائي واعذار واطار من الديوان الى املاك الدولة ومتابعته باجراءات الفسخ للمادة 28 من القانون 03-10 كعقوبة.

03- فسخ الامتياز بقوة القانون

زيادة على الحالات السالفة لفسخ الامتياز بالارادة المنفردة سواء للمستثمر او بارادة الدولة كعقوبة هناك حالات فسخ بقوة القانون لايمكن للمستثمر او السلطة المانحة ان تحول دون فسخ الامتياز اهمها :

- حالة وفاة صاحب الامتياز وعدم تجديد الملف من طرف الورثة في الاجل المحدد

ان حق الامتياز حق عيني ينتقل الى الورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز وعلى الورثة الحفاظ على استمرارية استغلال الاراضي الممنوحة بتسوية وضعيتهم في اجل سنة واحدة (01) بعد وفاة مورثهم ، باختيار احد الورثة لتمثيلهم وتحمل حقوق وابعاء مستثمرة مورثهم او التنازل عن حقوقهم لأحدهم ، غير انه بانقضاء اجل السنة المحدد انفا وعدم اتمام الاجراءات السالفة الذكر يقوم الديوان باخطار الجهات القضائية المختصة قصد التصريح بعدم وجود وارث واخضاع الامتياز الى الفسخ القضائي واسقاط حق الامتياز لهؤلاء الورثة واسترجاع الاراضي والاملاك السطحية .

- حالة التنازل عن حق الامتياز

لقد سمح المشرع في ظل المواد 13 و14 من القانون 03-10 للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز سواء التنازل بالمجان من طرف المستثمر في حياته لصالح احدي ذوي الحقوق للفترة المتبقية في حالة العجز وبلوغ سن التقاعد او التنازل للغير او بين المستثمرين اعضاء المستثمرة الجماعية ، يؤدي لسقوط حق الامتياز على المستفيد .

- حالة الحجز عن حق الامتياز

تبعاً للمادة 13 القانون 03-10"يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز" فهو قابل للحجز ، وبالتالي الحجز يكون سبباً في اسقاط حق الامتياز على صاحبه الامتياز ببيعه بالمزاد العلني.

- حالة تخصيص العقار محل الامتياز للمنفعة العامة

ينبغي التذكير بالتعليمية الوزارية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع اراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية لتوفير الأوعية العقارية لهذه المشاريع⁽¹⁾.

(1)- التعليمية الوزارية رقم 02 المتعلقة باقتطاع اراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية ، المذكورة سابقاً .

الفصل الثاني _____ آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

فأن اللجوء الى اقتطاع اراضي فلاحية حتمية ضرورية لامناس منها وفقا لشروط واجراءات يملها قيد الحفاظ على الطابع الفلاحي للاراضي الفلاحية الا من اجل انجاز مشاريع ضرورية وملحة ، فتصنيف الاراضي لأنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة بقرار من الوالي مؤيد بمرسوم تنفيذي مع التعويض لصاحب الارض والغاء كل استفادة بقوة القانون، هذا ما حث عليه وزير الفلاحة في تعليمته رقم 1115 المؤرخة في 2014/01/30 المتعلقة بتعويضات المستغلين الفلاحين المعنيين بعمليات اقتطاع الاراضي الفلاحية.⁽¹⁾

الفقرة الثانية : النتائج المترتبة عن نهاية الامتياز

انطلاقا من المادة 26 من القانون 10-03 التي تنص على انه " تنتهي مدة حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده ،

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ،

- عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، وفي كل الحالات تسترجع الدولة الاراضي الممنوحة للامتياز

وكذا الاملاك السطحية في الحالات التي هي عليها ، وبالتالي فانه يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الاملاك الوطنية على الاملاك السطحية..."، فانهاء الامتياز بكل الطرق العادية او الغير العادية يعطي للدولة الحق في استرجاع الاراضي والاملاك السطحية والتعويض عنها.

اولا- استرجاع الاراضي والاملاك السطحية

ان استرجاع الارضي والاملاك السطحية اجراء انفرادي للسلطة المانحة في حالة انتهاء الامتياز بكل الطرق لانها مالكة حق الرقبة يتم الاسترجاع بصفة اختيارية او اجبارية .

ثانيا- التعويض عن الاملاك السطحية

ان التعويض عن الاملاك السطحية والحقوق العينية المترتبة عن حق الامتياز خاصة السكنات المنشأة والانجازات والمغروسات وتجهيزات الري المثبتة ببطاقة جرد املاك السطحية ، لان المشرع كفل هذا الحق للمستثمر من خلال حق الطعن القضائي في مبلغ التعويض الذي تحدده ادارة الاملاك الوطنية لان هذا المبلغ يكون خاضعا للتقييم المالي الذي تحدده ادارة املاك الدولة للاملاك السطحية كتعويض عن الاضرار ، وفي حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يخصم مبلغ 10 % من التعويض المحدد من طرف املاك الدولة كعقاب لجبر الضرر. وطبقا للمادة 27 من القانون 10-03 فان مبلغ التعويض عن الاملاك السطحية يكون مثقلا بجميع الديون والرهون التي اجراها المستثمر صاحب الامتياز كرهون ممتازة طبقا للقانون المدني.⁽²⁾

(1)- التعليمات الوزارية رقم 1115 المؤرخة في 30 جانفي 2014 المتعلقة بتعويضات المستغلين الفلاحين المعنيين بعمليات اقتطاع الاراضي

الفلاحية ، الصادرة عن وزير الفلاحة .

(2)- المادة 27 من القانون 10-03 ، المذكور سابقا .

الفصل الثاني — آثار الامتياز الفلاحي والرقابة عليه

خلاصة الفصل الثاني

باعتبار ان عقد الامتياز ينصب على استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية يعطي لأطرافه سواء السلطة المانحة او المستثمر صاحب الامتياز وضع ممتاز من خلال جملة من السلطات والامتيازات راجع لحرص المشرع على تنفيذه في ظل تشريعاته القانونية وتحت سلطات الرقابة التي الساهرة على على ذلك من خلال فرض العقوبات على كل إخلال يصل الى حد انهاء عقد الامتياز ،

وبهذا فان انعقاد عقد الامتياز يرتب آثارا تتمثل في حقوق والتزامات لصاحب الامتياز قصد الانتفاع بالاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والاملاك السطحية ، مع بعض الحقوق العينية والمالية الاخرى بمقابل تمتعه بحقوقه والقيام بواجبات وتنفيذ بنود العقد دون تقصير في استغلال الاراضي بصفة شخصية ومباشرة ، والتصريح بكل اتفاقية شراكة واعلام الديوان بكل حدث جديد بالمستثمرة ، اضافة البالى الحفاظ على استمرارية المستثمرة من خلال توفير الوسائل الكافية للاستثمار الارض والاطلاع الكامل على مقوماتها السطحية الممنوحة له بالامتياز واستعمالها في مجال نشاطها الفلاحية وكل ذلك مقابل التزام بدفع اتاوة مالية سنوية تحدد حسب تصنيف المناطق .

- الا انه باعتبار ان امتياز الاراضي الفلاحية التابعة للدولة عملاقانونيا تعاقديا وتنظيميا يولد آثارا قانونية هامة بين المستثمر صاحب الامتياز من جهة والدولة والمستثمرة من جهة ثانية ، فالسلطة المانحة خصها المشرع بسلطات من خلال المتابعة والرقابة والاشراف وتسليط العقاب وسلطة فسخ عقد الامتياز بسبب الاخلال بالتزامات الامتياز اضافة الى سلطة الرقابة والاشراف التي تمارسها هيئات ادارية متخصصة ممثلة في الديوان الوطني للاراضي الفلاحية المنشأ في ظل المرسوم التنفيذي رقم 339-09 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 المعدل للمرسوم التنفيذي 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 كهيئة عمومية لتسيير الامتياز الفلاحي جانب بعض اللجان الوصائية والهيكل التنظيمية والصناديق التي كانت سائدة سابقا .

وبما ان الامتياز هو اللبنة الاساسية للمستثمرة الفلاحية في منحها الاهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لاحكام القانون المدني . وللمستثمر كامل الحرية في تسيير المستثمرة واستغلالها وحماية اراضيها والاملاك السطحية الملحقه بها بصفة شخصية ومباشرة وبطريقة منتظمة ودائمة ، والانتفاع بالارتفاقات الايجابية وتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية ، الدائمة او المنقطعة التي يمكن ان يثقل الاصل العقاري محل الامتياز تحت مسؤوليته دون اية ضمان من الدولة .

اما في حالة ظهور منازعات ومتابعات قضائية سواء بين المستثمر صاحب الامتياز وباقي المستثمرين او الغير من جهة او مع الادارة من جهة حسب موضوع النزاع والمتابعة ، فان اللجوء الى القضاء كهيئة رقابة لفض النزاع سواء القضاء العادي او الاداري حتمية ضرورية لامناص منها حسب اطراف النزاع وموضوع النزاع .

الخاتمة

الخاتمة

ان الجدير بالذكر بعد دراسة الموضوع ان العقار الفلاحي شهد عدة تحولات في المعاملات العقارية على الصعيد الجزائري ، خاصة بعد العودة الى اعتماد الفلاحة كدعامة اساسية في الاقتصاد والتنمية كبديل عن المحرقات ، الامر الذي سجل تباين في عملية معالجة العقار الفلاحي بالرغم من صدور القانون 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية بواسطة الاستصلاح الذي يعتمد في المنح على استغلال الأراضي ذات الصبغة الفلاحية التي قام اصحابها بالاستصلاح القبلي .

لكن منح الاراضي المستصلحة في ظل القانون 83-18 لم يشمل جميع الاراضي الفلاحية التابعة للدولة بسبب عملية تجميده مبكرافي المناطق السهبية بموجب القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي جعل من امتياز الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة للتوجه الفلاحي نمطا جديدا لتسيير استغلال الاراضي . ليتولى تجسيد المشرع تجسيد الامتياز في ظل احكام القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية تمنح الدولة بموجب عقد لكل شخص طبيعي او معنوي عام او خاص من جنسية جزائرية حق عيني على استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية الملحقة بالمستثمرة لاسيما المباني والاعراس ومنشآت الري ، لمدة اقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل اتاوة سنوية يضبطها ويحددها قانون المالية ، وفقا لبنود تنظيمية وتعاقدية خاصة لاتفاق الطرفين رغم انه يمتاز بهيمنة غير مألومة للسلطة المانحة في سحبه او الغائه بالارادة المنفردة باعتباره عقد اداري محدد المدة وحق عيني على استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية . ولقد نظم القانون 10-03 عملية تحويل حقوق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز لكل مستفيد بعقد انتفاع او قرار ولائي سابقا في ظل القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الذي أعيب عليه مدة الانتفاع والمنح المقترن بإمكانية تملك الاملاك السطحية ماعدا الارض ، مايعد مساس بالاملاك الوطنية تصدت بنود القانون 10-03 الذي يمنح للدولة الحق في استرجاع الاراضي والاملاك السطحية على الحالة التي هي عليها عند فسخ الامتياز والتزامها بالتعويض للمستفيد فقط دون التنازل عن الاملاك العقارية السطحية ولا الارض .

وبالتالي فان عقد الامتياز جاء للحفاظ على الاملاك الوطنية للدولة بالدرجة الاولى من خلال الالتزامات المترتبة عن صاحب الامتياز مع استفادته بحقوق تسمح له بها في ظل احترام البنود التنظيمية والتعاقدية المتعلقة بالامتياز، مع الخضوع الى هيئات الرقابة الادارية المصاحبة في انشائها صدور قوانين الامتياز على رأسها الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الذي اناطه المشرع بصلاحيات وسلطات في مجال تطبيق السياسة العقارية للامتياز الفلاحي جسدها بالملحق بالمقرر رقم 785 المؤرخ في 31 اكتوبر 2010 المحدد لصلاحيات المديرية الولائية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية .

الخاتمة

خاصة منها ما يتعلق بالتسيير والرقابة على المعاملات التي تجرى على حق الامتياز في اطار اشغال الاستثمار الفلاحي المدرجة ضمن عصرنه وتطوير المستثمرات ، اضافة الى بعض الهيئات الرقابة كاللجان الوصائية والصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة واستغلال الامثل للاراضي الفلاحية والحفاظ على طابعها الفلاحي تجسيدا لهدف الدولة في امتياز واستغلال اكبر مساحة من الاراضي الفلاحية للدولة مع الحفاظ على طابعها الفلاحي وحمايتها من النهب الغير شرعي .

وفي نهاية الموضوع نخلص الى النتائج التالية :

ان القانون 03-10 فعلا كان ثمرة ايجابية على استغلال الاراضي الفلاحية في اطار الامتياز نلمسها في جملة الحقوق التي كرسها حق الامتياز خاصة منها ما يتعلق بالتوريث والتنازل لضمان استمرارية المستثمرة حتى بعجز او وفاة المستثمر لمدة الامتياز الطويلة نوعا ما لاعطاء الفلاح المستثمر الامن والاطمئنان في الحفاظ على الارض واستثمارها لانه يعد صمام التنمية الاقتصادية الفلاحية في تحقيق الامن الغذائي .

غير ن سجل سلبيات عن القانون 03-10 منها والتنظيم المتعلق به :

القانون 03-10 اقتصر على تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز فقط وفي مدة (18 شهرا) من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية اذ تعتبر هذه المدة قصيرة نوعا ما ، الامر الذي حال دون ايداع عدد هام من المستفيدين بالانتفاع وضياع حقوقهم في الامتياز من خلال متابعتهم باجراءات اسقاط الحق طبقا للمادة 30 منه .

اقصاء بعض الاستفادات (المذكورة في المادة 07 من القانون 03-10) بحقوق الانتفاع في ظل القانون 19-87 لكنهم اجرؤا معاملات او اكتسبوا تلك الحقوق او الاملاك السطحية خرقا للاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، دون الحث على استرجاع تلك الاملاك المقصاة باعتبارها من الاملاك الوطنية التي توجب الحفاظ على ضياعها بحكم طبيعتها واحصائها ضمن الاملاك الوطنية للدولة .

تناقض المادة 16 مع المادة 05 مما صعب من عملية معالجة ملفات المستفادين بعقود انتفاع او قرار ولائي لانها ملفات مطابقة لروح القانون طبقا للمادة 05 منه غير ان استفادات بعقود انتفاع كانت على مستثمرات تتكون من عدة قطع متناثرة مايتنافى والمادة 16 منه ، الامر الذي حال الى حد الآن امام عدم تحرير عقود الامتياز عدد من ملفات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز بسبب ان مستثمراتهم تتكون من عدة قطع متناثرة رغم التوصيات المرفوعة الى الجهات الوصية لايجاد حل .

صعوبة تطبيق المادة 21 من القانون 03-10 التي تنص انه يجب ان يتم ابرام اتفاقية الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر محرر امام موثق مكلف تحت طائلة البطلان ، نتيجة لرفض مديرية الحفظ العقاري اشهار هذا النوع من الاتفاقيات بحجة انه لايمكن اشهار حق عيني على حق عيني آخر حال امام تجسيد عدد هام من اتفاقيات الشراكة ميدانيا .

ان عملية المسح لم تمس جميع الاراضي الفلاحية الامر وقف عائقا والمساهمة في طول مدة اعداد عقود الامتياز سواء في النظام الشخصي او العيني .

الخاتمة

غير أنه وبالرغم من السلبيات التي سجلناها في تطبيق القانون 03-10، إلا أن منح الامتياز عرف احصائيات ونتائج ايجابية لمختلف آليات معالجة العقار الفلاحي في اطار الامتياز، وهذا ما توضحه حصيلة عملية منح الامتياز المتوصل اليها على مستوى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية :

- الملفات المستلمة من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في اطار القانون 03-10 وصل عددها الى (196993 ملف) حول منها الى أملاك الدولة (184706 ملف) اين حرر منها (176522 عقد امتياز)

- الملفات المستلمة من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في اطار المرسوم التنفيذي 06-11 المتعلق بمنح الامتياز للمؤسسات العمومية والمزارع النموذجية وصل عددها الى (246 ملف) حول منها الى أملاك الدولة (231 ملف) اين حرر منها (190 عقد امتياز)

- الملفات المستلمة من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في ظل التنظيمات التشريعية المتعلقة بتدابير تطهير العقار الفلاحي في اطار الامتياز وصل عددها الى (38999 ملف) حول منها الى أملاك الدولة (25557 ملف) اين حرر منها (20760 عقد امتياز)

لهذا نوصي ونقترح :

تمكين اعوان الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بالصفة الضبطية كباقي هيئات الرقابة على الاراضي مثل (اعوان الغابات والسهوب) لكي يتمكنوا من أداء مهامهم في الرقابة الميدانية والادارية وحماية المستثمرات على اكمل وجه والمساهمة في الحد من بعض الظواهر كتسييج المستثمرات الفلاحية) الذي يعد عمل غير قانوني والبناءات الفوضوية داخل المستثمرات)، مع تمكينهم من اجهزة الرصد الميداني للتمكن من تحديد حدود ومساحة المستثمرات .

اعادة النظر في اجراءات منح التراخيص بالبناء داخل المستثمرات التي تمنع منحها لاحد ابناء الشخص المستفيد قيد حياته وهو اجحاف بحق الابناء رغم ان حق الامتياز يمكن توريثه والتنازل عنه ، مع الحرص على اعطاء تعليمات صارمة لهيئات المعنية بمنح رخص البناء داخل المستثمرات بالتقيد بنود الامتياز قبل منح رخص البناء سواء في اطار السكن الريفي او اية صياغة اخرى للبناء كل ذلك حفاظا على الطابع الفلاحي للاراضي .

اعطاء نظرة وصورة صحيحة للمواطن عن الامتياز الفلاحي من خلال التنظيم الذي يعتقد بان الامتياز عبارة عن سلب لحقه في الانتفاع من الارض وتغريمه عن طريق فرض ضريبة الاتاوة .

اعادة النظر في التناقض القانوني الوارد بين المادة 16 والمادة 05 من القانون 03-10 الذي صعب معالجة عدد من ملفات المستفادين بعقود انتفاع او قرار ولائي رغم انها ملفات مطابقة لروح القانون .

الخاتمة

اعطاء توضيح قانوني لتطبيق المادة 21 من القانون 10-03 التي تنص انه يجب ان يتم ابرام اتفاقية الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر محرر امام موثق مكلف تحت طائلة البطلان الذي كان سببا في رفض عدد من عقود الشراكة .

اعطاء توضيح للمساحة المرجعية المسموح بها لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية أكثر مما هي عليه في المرسوم 97-490 .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

اولا - النصوص القانونية

أ/الوامر

1. الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم .
2. الامر 01-09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 26 جويلية 2009 .

ب/القوانين

1. القانون 18-83 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتضمن الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 16 اوت 1983.
2. القانون 17-87 المؤرخ في 01 اوت 1987 المتعلق بحماية الصحة النباتية ، الجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 01 اوت 1987.
3. القانون 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987.
4. القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل والمتمم.
5. القانون 30-90 المؤرخ في 01 جوان 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .
6. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23 افريل 2008 .
7. القانون 16-08 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 10 اوت 2008 .
8. القانون 03-10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 18 اوت 2010 .
9. قانون المالية لسنة 2010 الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخ في 29 اوت 2010 .
10. القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 اوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 03 اوت 2016 .

قائمة المراجع

ج/ المراسيم التنظيمية

1. المرسوم الرئاسي 15- 247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات وتفويضات المرفق العام . الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 28 فبراير 1996 .
3. المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة لاملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية واعبائه وشروطه ، الجريدة الرسمية العدد رقم 83 المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.
4. المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 21 شعبان 1418 .
5. المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 25 اكتوبر 2009 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 29 ديسمبر 2010 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المخصصة او الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية . الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 12 جانفي 2011 .
8. المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 12-426 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المعدل لتوزيع نفقات ميزانية الدولة للتجهيز لسنة 2012 حسب كل قطاع ، الجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012 .

ت / القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية ، الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 06 ديسمبر 1992.
2. القرار الوزاري رقم 404 المؤرخ في 16 جويلية 2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية .

قائمة المراجع

3. القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لكيفيات اعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة .

ث/ المناشير الوزارية

1. المنشور المؤرخ في 04 نوفمبر 1981 المتعلق شروط توزيع اراضي العرش .
2. المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتعلق بانشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .
3. المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 المتعلق بحماية الاراضي الفلاحية .
4. المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتعلق باجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة .
5. المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في اطار استصلاح الاراضي عن طريق الامتياز .
6. المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018 المتعلق بتطهير العقار الفلاحي

هـ/ التعليمات الوزارية

1. التعليمات رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011 المتعلقة بانشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ، الصادرة عن وزير الفلاحة.
2. التعليمات رقم 163 المؤرخة في 07 جويلية 2011 المتعلقة بتطهير المحيطات العامة للامتيازات الصادرة عن وزير الفلاحة.
3. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 اكتوبر 2012 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية .
4. التعليمات رقم 152 المؤرخة في 25 فيفري 2013 المتعلقة بنظام انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات . الصادرة عن وزير الفلاحة.
5. تعليمات الوزير الاول رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع اراض فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية .
6. التعليمات رقم 917 المؤرخة في 02 نوفمبر 2013 المتعلقة بضرورة الاستغلال الفعلي للاراضي الفلاحية. الصادرة عن وزير الفلاحة.
7. التعليمات رقم 1115 المؤرخة في 30 جانفي 2014 المتعلقة بتعويضات المستغلين الفلاحين المعنيين بعمليات اقتطاع الاراضي الفلاحية . الصادرة عن وزير الفلاحة.

قائمة المراجع

8. التعليم الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز من طرف اللجان .
9. التعليم رقم 02 المؤرخة في 24 ماي 2018 المتعلقة بحماية الاراضي الفلاحية الصادرة عن وزير الداخلية .

د/ التعليمات الادارية

1. التعليم رقم 10144 في 09 اكتوبر 2012 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .
2. التعليم رقم 05359 المؤرخة في 30 ماي 2013 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي . ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .
3. التعليم رقم 11413 بتاريخ 20 نوفمبر 2013 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .
4. التعليم رقم 04112 المؤرخة في 16 افريل 2014 الموجهة الى مدراء املاك الدولة والحفظ العقاري المتعلقة باعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي اصحابها ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية.
5. التعليم رقم 05006 المؤرخة في 13 ماي 2014 المتعلقة بتحصيل الاتاوة المستحقة بعنوان حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .
6. التعليم رقم 04858 المؤرخة في 05 ماي 2014 المتعلقة ب منح الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة "منح الامتياز على عدة قطع فلاحية متناثرة"، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .
7. التعليم رقم 09740 المؤرخة في 13 اكتوبر 2015 المتعلقة بمتابعة تحصيل اتاوة استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .
8. التعليم رقم 763 المؤرخة في 09 جوان 2016 المتعلقة ب اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين ، الصادرة عن المديرية العامة للديوان الوطني للاراضي الفلاحية.
9. التعليم رقم 07766 الصادرة في 16 جويلية 2016 المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الى حق الامتياز ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

قائمة المراجع

ي/ الملاحق ودفاتر الشروط الملحقه

1. دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق بالمرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
2. الملحق بالمقرر رقم 785 المؤرخ في 31 أكتوبر 2010 المحدد لصلاحيات المديرية الولائية . للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
3. دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، ج.العدد 79 الصادرة في 29 ديسمبر 2010 .
4. دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 29 مارس 2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية.

ثانيا - الكتب

1. محمد سليمان الطماوي ، الاسسس العامة للعقود الادارية ، دار الفكر العربي مطبعة جامعة عين شمس مصر، الطبعة الخامسة ، 1991 .
2. محمد سليمان الطماوي ، القضاء الاداري ، الكتاب الثاني ، دار الفكر العربي مصر، سنة 1996
3. هيام مروة ، القانون الاداري الخاص "المرافق العامة الكبرى وطرق ادارتها. الاستملاك الاشغال . التنظيم المدني " ، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع بيروت ، الطبعة الاولى لسنة 2003 .
4. محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار النشر الجزائر ، سنة 2008 .
5. عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسر للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2008 .
6. عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر "العقار" ، دار هومة ، الطبعة الخامسة 2009 .
7. احمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية ، ترجمة محمد عرب صاصيلا ، ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2009 ، الطبعة الخامسة .

ثالثا- الرسائل الجامعية

1. اوكاشي ناجية ورايبة نوال ، "استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز" ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، الموسم الجامعي 2013 - 2014 .
2. بريك الزوبر ، "النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات" ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق ، الموسم الجامعي 2014-2015 .
3. لعمارة فاطمة الزهراء ، "عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري" ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، الموسم الجامعي 2016-2017 .

قائمة المراجع

رابعاً - المجالات

1. مداخلة مصطفى عايدة ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ،
"الرقابة على حق الامتياز على الاراضي الفلاحية" ، جامعة البليدة ، العدد 11 ماي 2017 م
2. زهير عماري ، "اشكالية تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر واهم الخيارات الممكنة لتطويره"
مجلة الابحاث الاقتصادية والادارية .

الفهرس

مقدمة : 4 -1

الفصل الأول : ماهية عقد الامتياز الفلاحي

المبحث الأول : مفهومه وخصائصه..... 7

المطلب الأول : مفهوم الامتياز الفلاحي 7

الفرع الاول : تعريف الامتياز الفلاحي في ظل الفقه والتشريع..... 8

الفقرة الاولى : التعريف الفقهي للامتياز..... 9-8

الفقرة الثانية : التعريف التشريعي للامتياز..... 9

الفرع الثاني : الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10 10

الفقرة الاولى : تعريف الامتياز في ظل القانون 03-10 10

الفقرة الثانية : الامتياز الفلاحي من حيث طبيعته القانونية 11-10

المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز الفلاحي وبعض العقود المشابهة له 11

الفرع الاول : مميزات عقد الامتياز الفلاحي 11

الفقرة الاولى : المميزات المتعلقة بنوع ومضمون العقد 13-11

الفقرة الثانية : المميزات المتعلقة بالحقوق العينية الناشئة عن الامتياز 14 -13

الفرع الثاني : العقود المشابهة لعقد الامتياز 14

الفقرة الاولى : الامتياز والايجار 16-14

الفقرة الثانية : الامتياز والبستنة في الشريعة الاسلامية والاستثمار 16

المبحث الثاني : منح عقد الامتياز ونطاق تطبيقه 17

المطلب الأول : أطراف ومحل عقد الامتياز الفلاحي 17

الفرع الاول : أطراف عقد الامتياز..... 17

الفقرة الاولى : مانح الامتياز الفلاحي 18-17

الفقرة الثانية : المستثمر صاحب الامتياز 20-19

الفرع الثاني : محل عقد الامتياز 20

الفقرة الاولى : محل الامتياز من خلال قوانين التوجيه 20

الفقرة الثانية : محل الامتياز من خلال القانون 03-10 21-20

المطلب الثاني : اجراءات وشروط منح الامتياز الفلاحي 21

الفرع الأول : شروط منح الامتياز الفلاحي 21

الفقرة الاولى : الشروط الخاصة بالمستفيد بالامتياز 22-21

الفقرة الثانية : الشروط المتعلقة بمحل الامتياز 23-22

24.....	الفرع الثاني : اجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي
27-24.....	الفقرة الاولى : منح الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03 والتشريعات الاخرى
28-27.....	الفقرة الثانية : اعداد عقد الامتياز ...
29.....	خلاصة الفصل الاول
الفصل الثاني : آثار الامتياز والرقابة عليه	
32.....	المبحث الأول : آثار عقد الامتياز الفلاحي
32.....	المطلب الأول : حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز
32.....	الفرع الاول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز
38-32.....	الفقرة الاولى : الحقوق العينية الناشئة عن حق الامتياز
39-38.....	الفقرة الثانية : الحقوق المالية والمادية
39.....	الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز
41-39.....	الفقرة الاولى : الالتزامات المرتبطة بشخص المستثمر
43-41.....	الفقرة الثانية : الالتزامات المتعلقة بتسيير المستثمرة
44.....	المطلب الثاني : آثار الامتياز على السلطة المانحة والمستثمرة
44.....	الفرع الاول : سلطات السلطة المانحة للامتياز
47-44.....	الفقرة الاولى : سلطة الرقابة والاشراف
48-47.....	الفقرة الثانية : سلطة حق الشفعة وامتياز الاراضي المتوفرة
48.....	الفرع الثاني : أثر الامتياز على المستثمرة الفلاحية
48.....	الفقرة الاولى : تعريف المستثمرة الفلاحية
49-48.....	الفقرة الثانية : النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية
49.....	المبحث الثاني : سلطات الرقابة على المستثمرات
49.....	المطلب الأول : الرقابة الادارية على امتياز الاراضي الفلاحية
49.....	الفرع الاول: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الامتياز
50.....	الفقرة الاولى : انشاء الديوان ونظامه القانوني
53-50.....	الفقرة الثانية : الرقابة الادارية والميدانية للديوان على الامتياز
54.....	الفرع الثاني : هيئات الرقابة الاخرى على الامتياز
55-54.....	الفقرة الاولى : رقابة اللجان وأدوات التوجيه
56-55.....	الفقرة الثانية : رقابة الصناديق والمنظمات الخاصة

الفهرس

57.....	المطلب الثاني : الرقابة القضائية وطرق انتهاء الامتياز الفلاحي
57.....	الفرع الاول : رقابة الجهات القضائية على منازعات الامتياز
58-57.....	الفقرة الاولى : منازعات القضاء العادي
60-59.....	الفقرة الثانية : منازعات القضاء الاداري
61-60.....	الفرع الثاني : طرق انقضاء الامتياز الفلاحي والنتائج المترتبة على انتهاء الامتياز
63-61.....	الفقرة الاولى : الطرق العادية والغير عادية لانقضاء الامتياز
63.....	الفقرة الثانية : النتائج المترتبة عن نهاية الامتياز
64.....	خلاصة الفصل الثاني
69-65.....	الخاتمة :
76-70.....	قائمة المراجع :
	الملاحق

ملخص :

إن امتياز الأراضي الفلاحية الهدف من منحه هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة دون تغيير طابعها الفلاحي ، كسياسة عقارية جديدة انتهجها المشرع في الآونة الأخيرة لسد العجز والتذبذب السائد في المعاملات العقارية على العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية ، والدفع بعجلة الفلاحة لتنمية الاقتصاد والاستثمار الفلاحي .

ولتجسيده أناطه بجملة من التشريعات والتنظيمات ، تحت رقابة إدارية وميدانية تعمل لتحقيق ذلك الغرض ، بالمراقبة الدورية والمستمرة للاستغلال للأراضي الفلاحية والمتابعة للحفاظ على الأراضي والعمل على اثمارها وتسييرها ضمن أطر قانونية سليمة .

الكلمات المفتاحية:

العقار الفلاحي ، اراضي املاك الدولة، الامتياز الفلاحي، المعاملات والتشريعات العقارية .

Resumée :

La concession sur terres agricoles a pour objectif l'exploitation des terres agricoles des domaines privés de l'état .sans changer leur vocation comme une nouvelle politique entamé par l'état pour corriger et combler .

les rencontrés dans des différents traitement sur le foncier agricole et pour mettre en œuvre cette nouvelle politique l'état a fixe une nouvelle consistance technique et régime juridique aussi que des instrument d'intervention au niveau locale et sur le technicien pour mieux préserver ces terres et les mettre en valeur.

les mots clés :

terres agricoles , terres domaines privés de l'etat , la concession sur terres agricoles, régime juridique.