

جامعة الشاذلي بن جديد
-الطارف-
كلية الحقوق والعلوم السياسية



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان

عقد الامتياز كآلية للاستثمار الفلاحي في الجزائر

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون الأعمال

إشراف الدكتور(ة):

صابر بن صالحية

إعداد الطالب(ة):

هاني راضية

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مساعدة	جامعة الشاذلي بن جديد -الطارف-	أ.عطوي حنان
مشرفا ومقررا	أ.محاضر	جامعة الشاذلي بن جديد -الطارف-	د.صابر بن صالحية
ممتحنا	أ.مساعدة	جامعة الشاذلي بن جديد -الطارف-	أ.ملوك نوال

السنة الجامعية: 2018-2019

شكر و عرفان

احمد الله الذي انار لي درب العلم والمعرفة وأعانني
على أداء هذا الواجب ووفقني في انجاز هذا العمل

أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف
"الدكتور بن صالحية صابر" على كل الدعم
والنصائح التي كانت عوناً لي في إعداد هذه المذكرة
وعلى توجيهاته التي قام بها لانجاز هذه العمل في
جميع المراحل

كما أتقدم أيضاً بأخلص عبارات الشكر والامتنان إلى
كل من أعانني من قريب أو من بعيد ولو بكلمة
تشجيع في انجاز هذه المذكرة .



مقدمة

إن استقلال الجزائر سنة 1962 أدى إلى شغور الأملاك التي كانت مدرجة في الدومين العام الفرنسي، ليتم بعد ذلك اعتماد النظام الاشتراكي الذي ساد على جميع الأصعدة وعلى كافة الميادين لاسيما في المجال الفلاحي ذلك أن الجزائر تملك ثروة شاسعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما تشكل الأراضي الفلاحية ثلث المساحة الصالحة للزراعة، أي ما يعادل 2.5 مليون هكتار والتي تعتبر من أجود الأراضي الفلاحية، الأمر الذي جعل من العقار الفلاحي من أولى اهتمامات الدولة حيث سطرت له العديد من خطط التنمية والبرامج الوطنية التي لم يسجل أي منها الاستمرار لأكثر من عقدين من الزمن، مما جعل صعوبة تقييمها والحكم عليها لمدى نجاعتها وحلها لموضوع العقار الفلاحي وهو ما خلف نوعا من التذبذب في التوجهات السياسية والاقتصادية للجزائر، ابتداء من نظام التسيير الذاتي 1963 في الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين ليصدر بشأنها قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 ثم تم إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية سنة 1980 بسبب عدم مردودية الأسلوب الاشتراكي الذي صاحب انخفاض البترول في مطلع الثمانيات مما أدى إلى خوصصة الإنتاج الفلاحي، الأمر الذي أدى إلى استحداث القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8/12/1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية والذي اصطدم بالتحويلات الاقتصادية والرجوع عن النظام الاشتراكي بالإضافة إلى النتائج السلبية التي خلفها نظام الاستغلال من طرف المنتجين كتأجير الأرض للغير أو إهمالها أو تحويلها عن وجهتها .

في ظل هذه السياسات العقارية التي أثبتت عدم نجاعتها من خلال وجود إهمال وانعكاسات على المستوي الوطني تمثل في وجود إهمال في تسيير القطاع الفلاحي وتحويل وجهة وطبيعة الأرض الفلاحية، الأمر الذي أدى إلى إعادة النظر في المسألة من جديد وذلك من خلال التصرف القانوني الذي تقوم من خلاله الدولة بمنح الخواص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وهي مجموعة الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي لا تندرج ضمن الأملاك العمومية وذلك قصد النهوض بالقطاع الفلاحي وإصلاح الوضع الذي آل إليه العقار الفلاحي مما دفع بالدولة إلى اعتماد نظام قانوني يثمن العقار الفلاحي ويحميه من سوء الاستعمال

والاستغلال ألا و هو قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 أين تم التركيز في مضمونه على تهيئة الظروف الملائمة لنشاط المستثمرات الفلاحية وعصرنتها وفقا لتوجه يتسم بالعقلانية والفعالية والاندماج والتكامل والميدانية والمحافظة على الثروة العقارية وتثمينها، والتمثل في عقد الامتياز الذي تمنح الدولة بموجبه حق استغلال الأراضي الفلاحية من طرف صاحب الامتياز لمدة محددة وبمقابل دفع إتاوة سنوية، المكرس بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

وكل هذه القوانين كان الهدف منها سد النقائص التي كانت موجودة في السياسات العقارية السابقة من اجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي وتحقيق إدارة فعالة تساهم في مواجهة هذا الإهمال وتجنب الخسائر الناجمة عنه .

لذلك فانه من خلال ماسبق من طروحات نستنتج أهمية الموضوع من خلال أهمية الهدف الذي تسعى الدول ومنها الجزائر ألا وهو البحث في السبل الكفيلة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي من منظور عقد الامتياز والرفع من مستوى الإنتاج بصفة منتظمة ومستمرة مع إزالة كافة العقبات الإدارية والمالية التي تكبل نشاط المستثمر الفلاحي ، وكذا من ناحية نجاعة وفاعلية الرقابة الخاصة به ومن ثمة الوصول إلى الحلول المناسبة لمعالجة هذه الاختلالات ليكون بذلك هدف البحث هو تقييم لجوء الدولة إلى نظام استغلال الأراضي الفلاحية وكذا معرفة مدى مساهمة القطاع الفلاحي في دعم الاقتصاد الوطني .

وعلى هذا الأساس اخترت دراسة هذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخري موضوعية بالنسبة للأسباب الموضوعية أجد أن الموضوع ينطوي على أهمية كبيرة في الدولة ويطرح عدة إشكالات عملية وعليه وقع اختياري على عقد الامتياز لتسليط الضوء أكثر على الموضوع .

أما بالنسبة للأسباب الذاتية هو أن ميولي لمثل هذا النوع من المواضيع هو إثراء ثقافتي القانونية في مجال العقار الفلاحي وعلى هذا الأساس سأحاول تسليط الضوء على الأهداف المسطرة من خلال اعتماد النمط الجديد المتمثل في عقد الامتياز الفلاحي من أجل الخروج من دوامة التسيير العشوائي للأراضي الفلاحية و ذلك من خلال الإشكالية المطروحة هل وفق المشرع الجزائري بتكريس الامتياز كآلية للاستثمار في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة بتطوير القطاع الفلاحي ودعم الاقتصاد الوطني؟

ولدراسة هذا الموضوع تم اعتماد المنهج الوصفي وذلك عند التطرق لتحديد المفاهيم المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي والمنهج التحليلي من خلال تحليل نصوص قانونية واستنباط الأحكام المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي .

وانطلاقا من الإشكالية المطروحة قسمنا موضوع البحث إلى فصلين

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد امتياز الفلاحي

الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي
لعقد امتياز
الاستثمار الفلاحي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة تطورا في التسيير و أساليب الإستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي إلى نظام التعاونيات الفلاحية في ظل الثورة الزراعية وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية⁽¹⁾ في ظل القانون 19/87⁽²⁾ والذي جاء بنمط جديد، وذلك من أجل تحقيق مناخ الاستثمار الذي يشكل وتيرة أساسية في النمو والتقدم بالاقتصاد الوطني، الأمر الذي استدعى إلى ميلاد سياسات فلاحية تقوم على استقرار واستمرارية الاستثمار الفلاحي، فصدر القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي حيث نصت المادة 17 منه على أنه "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الخاصة للدولة، إن استغلال هذه الأراضي يتم عن طريق عقد الامتياز الذي تمنحه السلطة المختصة في ذلك"⁽³⁾.
وعليه سنحاول التطرق في هذا الفصل إلى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز (المبحث الأول) وأطراف عقد الامتياز ونطاق تطبيقه (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

كرس القانون رقم 16/08⁽⁴⁾ المؤرخ في 03/08/2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي والذي يشكل اللبنة الأساسية والقاعدة المرجعية لسياسة الفلاحة الريفية وذلك من أجل المساهمة في تحسين الأمن الغذائي، فمن خلال أحكام المادة 17 السالفة الذكر نجد أن المشرع قد احدث نمطا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، حيث حرص على أنه لا يمكن استغلال هذه الأراضي إلا في شكل امتياز⁽⁵⁾ حيث عمد المشرع إلى وضع قانون جديد

(1) بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، لسنة 2014 - 2015، ص 08.

(2) القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 نوفمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، سنة 1987.

(3) المادة 17 من القانون، 16/08 المؤرخ في 2008/08/3، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46 سنة 2008.

(4) القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

(5) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 10.

وذلك من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم الذي يتضمنه قانون 19/87⁽¹⁾ إلى حق امتياز وذلك بصدور القانون 03/10⁽²⁾

المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز

بالرجوع إلى المادة 03 من القانون 03/10⁽³⁾ التي تنص على أنه "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 02 أعلاه" مما يتضح لنا أن عقد الامتياز هو الدافع الذي بني عليه هذا القانون والذي يعد كنمط قانوني جديد.

وفي هذا الموضوع سيتم دراسة هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول تعريفه والثاني خصائص عقد الامتياز

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

ارتأينا في هذا الفرع التطرق إلى التعريف القانوني (أولا) ثم التعريف الفقهي (ثانيا) التعريف القضائي (ثالثا)، وتعريفه في ظل القانون 03/10 (رابعا).

أولا: التعريف القانوني لعقد الامتياز

الأصل أن المشرع يعزف عن إعطاء تعريفا لمصطلحات قانونية تاركا هذه المهمة للفقهاء والقضاء، غير أنه بالرجوع إلى المادة 64 مكرر من القانون 14/08 مؤرخ في 08 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون 30/90⁽⁴⁾ بقولها: "يشكل منح امتياز الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية تعود نهاية المنشأة أو التجهيز محل الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز ..."

كما عرفت المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات

(1) قانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 نوفمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المرجع السابق.

(2) القانون رقم 03/10 مؤرخ في 5 رمضان 1431 هـ الموافق لـ 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة جريدة رسمية، عدد 46، سنة 2010.

(3) المادة 03 القانون 03/10، المرجع نفسه.

(4) قانون رقم 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ج ر عدد 52 سنة 1990.

الإستصلاحية وإحتمال تحويله إلى تنازل الملحق للمرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15/12/1997⁽¹⁾

الإمتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الإنتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية.⁽²⁾

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

عرفه الدكتور ناصر لباد على أنه "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا، فردا أو شخصا معنويا من القانون العمومي - بلدية أو من القانون الخاص - شركة مثلا - يسمى صاحب الامتياز تسيير و استغلال المرفق العمومي لمدة محددة، و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ، متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ،وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد، يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق"⁽³⁾ يستشف من هذا التعريف أنه تعرض لجميع العناصر التي يتعين توفرها في عقد الامتياز الإداري.

كما عرفه الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي: "عقد التزام المرفق العام هو من طرف إدارة و تسيير المرافق العامة و عقد من العقود الإدارية، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص يسمى الملتزم، بإدراة و تسيير وتشغيل احد المرافق العامة لمدة معينة، مقابل رسوم يتقاضاها المنتفعين و المستعملين للمرفق العام، مع تحمل مخاطر ذلك، ربحا أو خسارة."⁽⁴⁾

ثالثا: التعريف القضائي لعقد الامتياز

جاء في قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد

(1)المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997، يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع ارضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، عدد83، سنة 1997.

(2)أوكاشبي ناجية ورايبة نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان -ميرة-سنة 2014، ص06.

(3)ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الاولى، منشور لباد، الجزائر، 2006، ص212.

(4)محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص15.

إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي بهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة ولكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".⁽¹⁾

رابعاً: تعريف عقد الامتياز وفقاً للقانون 03/10

نصت المادة 04 من القانون 03/10 بقولها "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستمر صاحب الإمتياز، حق استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية...."⁽²⁾

من خلال هذا التعريف القانوني الذي وضعه المشرع نجد أنه أعطى طابعا خاصا للإمتياز الفلاحي إذ لا يدخل ضمن العقود المدنية لأن عقد الإمتياز يتم بين شخص طبيعي والدولة (مصالح إدارية) بحيث يكون الطرف الأول مستثمرا والثاني مالك للأرض الفلاحية محل استثمار، كما أنه محدد المدة، حيث يفهم من تحديدها إمكانية استرجاع الملك بعد إنقضاء المدة القانونية.⁽³⁾

وما يمكننا ملاحظته من التعريف السالف الذكر أنه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه نص على أهم عناصر الإمتياز⁽⁴⁾

الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز

من الضروري أن نميز هذا النوع من العقود وذلك بتحديد الخصائص التي يتمتع بها عقد الإمتياز بوصفه عقد إداريا خلافا للعقود الأخرى والتي نستشفها من خلال إستقراء المواد التي جاء بها القانون 03/10 السالف الذكر وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى كل خاصية على حدا.

(1) مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، قرار رقم 11950 الصادر في 09 مارس 2004 العدد 1004، ص57.

(2) المادة 04 من القانون 03/10، المرجع السابق.

(3) شعابنة إيمان، الاستثمار في العقار الفلاحي، التابع للأملاك الخاصة للدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، فرع توثيق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2017، ص145.

(4) بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة السياسة والقانون، العدد 07، 2012، ص61.

أولاً- عقد الامتياز عقد إداري

نستنتج من خلال نص المادة 04 من القانون 03-10 قد تعرضت إلى عناصر ومقومات العقد الإداري فحددت أطرافه وهو الذي يبرم بين شخص معنوي عام مانح للامتياز يتمثل في الدولة من جهة وشخص طبيعي تمنح له الحق من أجل استغلال الأراضي ذات الطابع الفلاحي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار من جهة أخرى ومحلها المتمثل في إدارة واستغلال المرفق العام قصد تحقيق المنفعة العامة والرقي والازدهار بالاقتصاد الوطني لاتصاله الوثيق بمقتضيات النفع العام وهي من طبيعة العقود الإدارية.⁽¹⁾

ثانياً- عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا

بالرجوع إلى نص المادة 12 من القانون 03/10 نجد أن حق الإمتياز حق عيني عقاري يتفرع عن حق الملكية، ويخول لمن تقرر له حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به⁽²⁾

وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فإذا رأى أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب إسقاط الحق من الجهة القضائية المختصة⁽³⁾ وهذا ما أكدته المواد 847 وما يليها من القانون المدني⁽⁴⁾

وحق الإمتياز حق عيني يمكن رهنه كضمان لأي قرض عملا بأحكام المادة 12 من نفس القانون ونصت المادة 02 من ذات القانون على أن مجال تطبيق هذا القانون يكون منحصرا ومنصبا أساسا على الأرض وعلى الأملاك السطحية للأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 19/87 اي بمفهوم المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، غير أن الدولة لا تعترف إلا بحق الملكية كضمان لتسديد القروض، كما أن العقد المنشأ لهذا الحق يسجل ويشهر أمام المحافظة العقارية المختصة عملا بأحكام المادة 08 من القانون 03/10.⁽⁵⁾

(1) طرشي محمد، عقود الإمتياز الإستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2017، ص19.

(2) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص17.

(3) مكيد سمير، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2015، ص12.

(4) المادة 847 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

(5) بن صالحية صابر، "العقار الفلاحي في المغرب العربي-بين الحماية والاستثمار"-المنظم من قبل قسم الحقوق جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف يومي 12 و13 مارس 2018 بمداخلة موسومة ب:"القيود الواردة على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة".

ثالثا- عقد الامتياز عقد محدد المدة

بخلاف القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، والذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين انتفاع دائم، فإن القانون 03/10 حدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد⁽¹⁾ كما بينت المادة 26 من القانون 03/10 الحالات التي تنتهي بها مدة الامتياز وذلك عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده، بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز، عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وفي كل هذه الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالات التي هي عليها⁽²⁾ كما نجد المرسوم التنفيذي 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق حق امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة بحد أقصاه 40 سنة قابلة للتجديد بناء على نص المادة 14 من نفس القانون.⁽³⁾

رابعا- الحصول على المقابل المالي

يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الدولة مقابل دفع إتاوة سنوية وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من قانون 10-03 وتم ضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب أحكام المادة 40 من قانون المالية لسنة 2010.⁽⁴⁾

المطلب الثاني: تمييز عقد الإمتياز عن باقي المفاهيم الأخرى

من خلال إستقراء نص المادة الرابعة من القانون 03/10 السالف الذكر يتبين لنا أن هناك من العقود التي تحتوي بعضها من شروط هذا العقد ونظرا للتشابه أو الخلط الذي يقع إرتائنا إبراز نقاط التشابه والاختلاف بينهما إنطلاقا من تمييز عقد الإمتياز في إطار القانون 03/10 عن بعض العقود المشابهة في مجال الإستثمار غير الفلاحي (الفرع الأول) وتمييزه عن العقود المشابهة في مجال الإستثمار الفلاحي (الفرع الثاني).

(1) ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 128.

(2) المادة 26 من القانون 03/10، المرجع السابق.

(3) مكيد سمير، المرجع السابق، ص 15.

(4) طرشي محمد، المرجع السابق، ص 20.

الفرع الأول: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة له في مجال الإستثمار غير الفلاحي

سنحاول التطرق إلى عقدين الأول مستوحى من القانون الإداري ألا وهو عقد إمتياز المرفق العمومي (أولا) والثاني مستوحى من القانون العقاري وهو إمتياز العقار الصناعي والسبب الذي وقع عليه اختيارنا يعود إلى إنتماء كل من الأراضي الفلاحية -موضوع البحث- والعقار الصناعي إلى حظيرة الأملاك الوطنية الخاصة للدولة فضلا عن بعض النقاط المشتركة التي تجعل من التمييز أمرا ضروريا⁽¹⁾

أولا- تمييز عقد الامتياز في إطار القانون 03/10 عن عقد امتياز المرفق العمومي

سنحاول في هذا الإطار التطرق إلى أوجه التشابه وأوجه الإختلاف.

1- أوجه التشابه

بالرجوع إلى المادة 64 مكرر من القانون 30/90⁽²⁾ يشكل الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، "العقد الذي تقوم بموجبه المجموعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز."

يشترك عقد امتياز المرفق العمومي مع عقد إمتياز بمفهوم القانون 03/10 في كون الدولة أحد أطراف العقد، حيث يقع على مسؤوليته مراقبة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض واستغلالها استغلالا امثل، كما يشترك كلاهما بأنهما عقدان محددان المدة حيث أن مدة الامتياز 40 سنة قابلة للتجديد حسب المادة 4 من القانون السالف ذكره حيث تقابلها المادة 69 مكرر 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم أقصى مدة يمكن الاتفاق عليها هي 65 سنة.⁽³⁾

(1) سوسن بوصبيعات، النظام القانوني الاستغلال العقاري الفلاحي في الجزائر الاراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2018، ص 193.

(2) المادة 64 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق.

(3) سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 197.

كما تتفق الطائفتان من العقود في ارتباط المقابل المالي الذي يتقاضاه بنتائج الاستغلال⁽¹⁾

2- أوجه الاختلاف

عقد الامتياز الفلاحي يمنح للأشخاص الطبيعيه من جنسيه جزائريه، في حين عقد امتياز المرفق العمومي يمنح للشخص الطبيعي والشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص، حيث أن عدم اشتراط الجنسيه الجزائريه قد يجعله عقد دوليا أو وطنيا، فإذا كان محل عقد الامتياز في القانون 03 / 10 هي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة و الأملاك السطحية المتصلة بها، فان محل عقد الامتياز المرفق العمومي غالبا ما يكون مرفقا عاما اقتصاديا وإذا كان عقد الامتياز المرفق العمومي هو عقد إداري بنص القانون 90- 30 (المادة 64 مكرر) فإن القانون 03 / 10 لم يحدد الطبيعة القانونية كما أن سلطة فسخ عقد الامتياز تكون للإدارة وهذا خروج عن القواعد العامة بينما سلطة الفسخ في عقد الامتياز المرفق العام تكون للقاضي⁽²⁾

ثانيا- تمييز عقد الإمتياز في إطار القانون 03-10 عن عقد امتياز العقار الصناعي

1- أوجه التشابه

يعرف عقد امتياز العقار الصناعي هو اتفاق تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأمالك الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنشاء مشروع استثماري⁽³⁾

الملاحظ في المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر وجود محاولات عديدة تهدف إلى توجيه العقارات الفلاحية و الصناعية للاستثمار وتشجيعه ويشمل ذلك بصورة كبيرة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهنا الأمر متفق عليه أن عقد الامتياز في كل من الأملاك الفلاحية أو الأملاك الخاصة الصناعي التابعه للدولة تندرج ضمن أملاكها الخاصة⁽⁴⁾

(1) أكلي نعيمه، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013، ص 88.

(2) سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 199، 200.

(3) سوسن بوصبيعات، المرجع نفسه، ص 201.

(4) شعابنة إيمان، المرجع السابق، ص 149.

"...كل من عقود الامتياز الفلاحي والصناعي من العقود الاداريه"⁽¹⁾

2- أوجه الاختلاف

يخضع العقار الصناعي للأمر رقم 01-03⁽²⁾ والى القانون رقم 08-04⁽³⁾ أما العقار الفلاحي ينظمه القانون 03/10 السالف الذكر. فطبقا لنص المادة 4 من القانون 08-04، فإن المشرع وضع حد أدنى لسريان عقد الامتياز الصناعي المقدر ب 33 سنة قابله للتجديد إلى حد أقصاه 99 سنة مقارنة بالامتياز الفلاحي وضع الحد الأقصى لعقد الامتياز الفلاحي ب 40 سنة قابله للتجديد و لكن المشرع لم يحدد عدد مرات التجديد ذلك أن الاستثمار في العقار الصناعي مفتوح وتحفيزات كبيرة لان المراد هو تشجيع جلب رؤوس الأموال خاصة الاستثمار المباشر.

على عكس الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلية فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالمشاركة مع جزائري أن يستثمر في العقارات الفلاحية ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهما فيها⁽⁴⁾

الفرع الثاني: تمييز عقد الإمتياز الاستثمار الفلاحي عن بعض العقود المشابهة له في مجال الإستثمار الفلاحي

في هذا السياق سنحاول تمييز عقد الامتياز الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح ثم نميزه عن عقد إيجار الارضيه الوقفية المسترجعة.

أولا- تمييز عقد الإمتياز في إطار القانون 03-10 عن عقد الإمتياز في إطار الإستصلاح

الإستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية معروف في تشريعات بلدان أخرى وكذلك يعرف في الشريعة الاسلاميه بالإحياء، حيث اخذ المشرع الجزائري بهذا المبدأ في القانون 18/83⁽⁵⁾

(1) شعبان إيمان، المرجع نفسه، ص 150.

(2) الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 47، بتاريخ 22 أوت 2001.

(3) الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخ في 03 سبتمبر 2008.

(4) خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، جامعة قسنطينة 01، سنة 2015، 2016.

(5) القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34 سنة 1983.

حيث عرف الاستصلاح في المادة 08 من القانون السالف الذكر بأنه: "كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحه للاستغلال لكن اشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعه في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصه و الممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح⁽¹⁾

إن عملية الاستصلاح تنص على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الصحراوية السهبية عند توافر المياه، وكذلك الأراضي غير المخصصه طبقا للقانون 87-19 السالف الذكر ، حيث يستثنى من ذلك الأراضي الغابية، الأراضي الموجودة ضمن المحيط المعماري، الأراضي الواقعة في المناطق المحمية، الأراضي التابعة للقطاع الخاص المعترف بها ..."⁽²⁾

كما يبدو لنا أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم 97-483 المحدد كفيات منح الامتياز قطع أرضيه من الأملاك الوطنيه التابعه للدولة في المساحات الاستصلاحية⁽³⁾.

فمن خلال المادة 05 و المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق به المتعلق بالامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية شروط تتعلق بصاحب الامتياز لعل من أهمها:

- ان يكون شخص طبيعيا متمتعا بالجنسيه الجزائريه وهذا في حاله ما تم تحويل الامتياز الى تنازل لذا نستنتج أن المشرع لم يشترط في صاحب الامتياز أن يكون ذا جنسيه جزائريه مما يؤدي إلى جلب عدد كبير من المستثمرين وفي المقابل التنازل عن الأراضي الفلاحيه التي تجسد عليها مشروع الاستصلاح لفائدة صاحب الامتياز ان يكون متمتعا بالجنسيه الجزائريه⁽⁴⁾

(1) ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 148.

(2) بن رقيه بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحيه، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربويه، الجزائريه، السنه سنه 2001، ص 31، 32.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 97 / 483 المؤرخ في 15 شعبان 1428 الموافق لي 15 ديسمبر 1997 المحدد لكفيات منح الامتياز قطعه أرضيه من الأملاك الوطنيه الخاصه التابعه للدولة في المساحات الاستصلاحية ج ر العدد 83 سنة 199 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 98 / 372 المؤرخ في 4 شعبان 1429، الموافق ل 29 نوفمبر 1998، المتضمن تعديل وتنظيم المرسوم التنفيذي 97 / 482 ج ر العدد 88 سنة 1998، ص 25.

(4) قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحيه التابعه للأملاك الخاصه للدولة في الجزائر، مجله الفقه والقانون، العدد التاسع والثلاثون، يناير 2016، ص 106.

• فإذا كان القانون 10/03 ينصب على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة الدولة والتي كانت سابقا خاضعة للقانون 87-19 وهي أراضي فلاحية بطبيعتها فإن الامتياز الممنوح بموجب المرسوم رقم 97-483 يمنح بقصد استصلاح أراضي بور وجعلها منتجة، غير أن المشرع لجأ إلى تقنيه الامتياز في مرحله سابقة من خلال تطبيق على الأراضي الصحراوية والجبليه والسهبية أما من حيث إجراءات إعداد الامتياز وأثاره يجب ما يلي: أن يودع الطلب أمام الامانه العامه للاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح تقوم هذه الاخيره بإرساله إلى مدير المصالح الفلاحية بالولاية المختصة إقليميا⁽¹⁾ كما توجه الطلب إلى اللجنة التقنيه التابعه لدائرة طبعا للمادة 11 من قانون 83-18 مرفق بالوثائق التاليه:

- 1- تحديد القطعة المرغوب فيها و مساحتها التقريبيه.
- 2- قيمه الاستثمار المخصصه للاستصلاح
- 3 -برنامج الاستصلاح.
- 4- تصميم القطعة إذا كانت خارج المحيط⁽²⁾

كما يودع طلب منح الامتياز في إطار القانون 10-03 لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المستثمرين المعنيين بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.⁽³⁾

ثانيا-تميز عقد الإمتياز في إطار القانون 03/10 عن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة

عرف المشرع الجزائري عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في المادة 4 فقره 1 من المرسوم 14-70⁽⁴⁾ بقوله: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم: كل عقد تُؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا فلاحية مخصصة للفلاحة...". غير أن هذا التعريف اقتصر على تحديد نطاق عقد الإيجار في مفهوم أحكام هذا المرسوم دون توضيح ماهية هذا العقد إذا لزم منا الرجوع إلى القانون المدني

(1)سوسن بوصبيعات، ، المرجع السابق، ص208.

(2)بن رقيه بن يوسف، المرجع السابق، ص 33.

(3)سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 211.

(4)المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر، العدد9، مؤرخة في 20 فيفري 2014.

كشريعة عامه في نص المادة 476 بقولها: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدته محددة مقابله بدل إيجار معلوم"⁽¹⁾ من خلال ما نقدم سنحاول التطرق إلى أوجه الاختلاف و التشابه.

1- أوجه التشابه

يشارك كل من القانون 10- 03 و المرسوم رقم 14- 70 في ضرورة التقيد بإجراءات معينة و محددده للحصول على العقد تحت طائلة البطلان إسقاط الحقوق، حيث ينص القانون 10- 03-موضوع البحث- على ضرورة تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في اجل 18 شهرا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وتنص المادة 29 من ذات المرسوم على ضرورة قيام المستفيد في اجل سنة من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بطلب تحويل حق الامتياز إلى إيجار.⁽²⁾

2- أوجه الاختلاف

إذا كانت الاستفادة في ظل القانون رقم 10- 03 مقصوره على الاشخاص الطبيعيه من جنسيه جزائريه، فمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحيه قد يكون شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري.

وإذا كان عقد الامتياز بمفهوم القانون 10- 03 تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة،فانه عقد إيجار الأراضي الوقفيه تعده السلطه المكلفه بالأوقاف كما يخضع عقد الامتياز في إطار القانون 10- 03 إلى إجراء الشهر في المحافظه العقاريه لان محله حقوق عينيه عقاريه أما شهر إيجار الارض الوقفيه الفلاحيه⁽³⁾ إنما جاء تطبيقا للمادة 17 من الأمر رقم 75. 74⁽⁴⁾المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري،وإذا كان محل عقد الامتياز في إطار القانون 10/03 هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،فان محل عقد الإيجار في إطار المرسوم 14/70 هو الأراضي الفلاحية الوقفية ،وإذا كان عقد الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها وهو

(1)المادة 476 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،سابق الإشارة إليه.

(2)سوسن بوصبيعات، المرجع السابق،ص 213، 214.

(3)الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم،

ج ر، عدد92، سنة 1971.

(4)سوسن بوصبيعات، المرجع السابق،ص 215، 216، 217.

حق قابل للنقل و التوريث والحجز والرهن على خلاف الطبيعة القانونية لحق المستاجر في الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة إذ يعتبر حقا شخصيا غير قابل للنقل والتنازل و الرهن.

وكما سبق وان قلنا إن عقد الامتياز هو كبقية العقود يتطلب للانعقاده شروط موضوعيه عامه تتمثل في(الرضا، المحل، والسبب اضافه إلى الشكلييه) وشروط أخرى خاصه وهذا ما سنأتي الى تبيانه.

المبحث الثاني: شروط منح الإمتياز ونطاق تطبيقه

باستقراء نص ماده الرابعه من القانون 10- 03 فإنه ينشأ عقد الامتياز من توافق إرادتين السلطه مانحه الامتياز والملتزم، شأنه في ذلك شأن العقد المدني الذي يتم فيه انعقاد العقد بتوافق الإرادتين من خلال تبادل الإيجاب والقبول من الطرفين وعليه سنحاول التطرق في هذا المبحث الشروط المتعلقة بأطراف العقد والأراضي الفلاحية إضافة إلى نطاق تطبيق عقد الإمتياز.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الإمتياز

أوضحت المادة الرابعة من القانون 03/10 أطراف عقد الإمتياز الفلاحي والمتمثلة في المستثمر صاحب الإمتياز والدولة مانحة الإمتياز ، وعليه سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى شروط تكوين عقد الامتياز(الفرع الأول) وكذا الشروط الخاصة بعقد الامتياز واجراءة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط تكوين عقد الإمتياز

سنحاول في هذا الفرع التطرق الى الشروط الموضوعيه لانعقاد عقد الامتياز، ألا وهي: الرضا، المحل، السبب، ثم نتطرق إلى الشكلييه في عقد الامتياز.

أولاً: الرضا

ان عنصر الرضا في القانون الإداري ولا سيما في عقد الامتياز يختلف عنه في القانون المدني لكون أن أحد أطرافه الإدارة (الدولة) لأنها لا تملك القدرة الشخصية للتعبير عن ذلك مثل ما يملكه الأشخاص الطبيعيون بل إن التعبير عن إرادتها يكون دائماً من طرف ممثليها. (1)

وهو أيضا تطابق الإيجاب والقبول بين الدولة ممثله في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب حق الامتياز الذي يجب أن يكون شخصا

(1) مكيد سمير ، المرجع السابق، ص 17.

طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية وذلك عن طريق دفتر الشروط ويمنح الامتياز أيضا للأعضاء المستثمرات الجماعية والفردية الذين لهم صفة المستثمر طبقا لإحكام القانون 87-19. (1)

ثانيا: المحل

يعرف المحل في المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي بعنوان أصل الملكية على أنه : "القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب....." أما المحل بالنسبة لصاحب الامتياز فيتمثل في انجاز المشروع على هذه القطعة الأرضية. (2) كما يقتصر محل العقد على إدارة واستغلال المرفق لانقل الملكية، وعليه فان عملية التفويض في عقد الامتياز الإداري لا تؤدي إلى خصخصة المرفق حيث تحتفظ الإدارة بسيادتها عليه، وما للملتزم إلا حق استغلاله لمدة محددة (3)

ثالثا: السبب

يقصد بالسبب في عملية إبرام العقود الدافع والباعث للتعاقد (4) وفي عقد امتياز المرافق العامة سبب التزام الإدارة المانحة للامتياز تبرره اعتبارات المصلحة العامة والنفع العام من خلال توفير وتقديم وإشباع الحاجات العامة للجمهور، التي تتباين تبعا للمرافق المسيرة عن طريق التفويض في صورة امتياز، وغالبا ما يكون السبب واضحا وجليا في دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الممنوح من الدولة إلى البلديات والخواص لإستغلال المحلات التجارية (5)

رابعا: الشكلية في عقد الإمتياز

تعني الرسمية في مجال إبرام العقود وجوب إخضاع تحريره من قبل شخص مختص وفقا للأشكال القانونية المطلوبة وتعتبر الرسمية بهذا المعنى ركنا في عقد الإمتياز إذ لا بد منها لقيامه لأنها تدخل في تكوينه بحيث يترتب على تخلفها جراء قانوني ألا وهو بطلان العقد وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من

(1) قسور فهيمة، دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) في استثمار العقار الفلاحي، مداخلة مقدمة في الملتقى المغربي، العقار الفلاحي في المغرب العربي، بين الحماية والإستثمار، المرجع السابق، ص464.

(2) بن محياوي سارة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013، ص18، 19.

(3) مكيد سمير، المرجع السابق، ص18.

(4) أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص45.

(5) مكيد سمير، المرجع السابق، ص19.

القانون المدني المعدل والمتمم⁽¹⁾ وعليه سنحاول في هذا الإطار تبيان أحكام الرسمية وجزاء تخالفها.

أ- أحكام الرسمية

الشكلية هي إجراء لفرض العدالة والمساواة بين المتعاقدين تتضمن جملة من الإجراءات والترتيبات يقوم به المتعاقدون بعد تمام الأركان الموضوعية حيث يتم إفراغها في قالب رسمي وإذا لم يتفق المتعاقدون لا يمكن لهما التعاقد، وفي عقد الإمتياز فإنه من العسير تصور عقد إمتياز دون وثيقة كتابية تحدد حقوق وواجبات الملتمزم وكيفية تصفية الإلتزام⁽²⁾

كما تنص المادة 08 من القانون 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف"

من خلال هذه المادة يمكن أن نستنتج ضمناً أن عقد الامتياز من العقود المكتوية كونه يخضع لإجراءات الشهر والتسجيل⁽³⁾

وتشترط المادة 324 مكرر من القانون المدني إفراغ العقد المتضمن لحق عين عقاري يتمثل في حق الإنتفاع الدائم حسب نص المادة 08 من قانون المستثمرات الفلاحية ويجب شهر الحقوق العينية سواء كانت هذه الحقوق أصلية كحق الملكية أو حقوق عينية تبعية كحق الإنتفاع وأن تخلف الشكلية يؤدي بهذه المعاملات أن تقع تحت طائلة البطلان فتطابق الإرادتين هنا لا يكفي للتصرف في الشكلية المطلوبة وإتمام إجراءات الشهر لترتيب آثار العقد فيما بين الأطراف المتعاقدة أو الغير.⁽⁴⁾

ب- جزاء تخلف الرسمية

إذا استوفى عقد الإمتياز احكام الرسمية من إختصاص وشكل قانوني كان العقد صحيحاً منتجاً لآثاره في مواجهة متعاقديه فالقانون 03/10 والمرسوم

(1) نصت المادة 324 مكرر 1 على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن الأسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية...."

(2) بن محياوي سارة، المرجع السابق، ص20.

(3) أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص46.

(4) طارق رفيق، اساليب حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مداخلة مقدمة في الملتقى المغاربي، المرجع السابق

ص، 214، 215.

التنفيذي له لم يبين الجزاء المترتب في حالة عدم احترام أحكام الرسمية غير انه بالرجوع للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني قد يتقرر بطلان العقد مما يجعله منعدم الوجود قانونا فتزول كل آثاره بالنسبة للمتعاقدين وتبعا لذلك تعد الرسمية ركنا لانعقاده وليست شرطا لإثباته ومتى تقرر جزاء البطلان يعاد الطرفين إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرام العقد⁽¹⁾

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لعقد الامتياز و إجراءاته

لقد وضع المشرع مجموعة من الشروط التي يجب توافرها لمنح الإمتياز في إطار القانون 03/10-موضوع البحث- كما سنحاول التطرق في هذا الإطار على شروط منح الإمتياز وإجراءاته.

أولاً-الشروط الخاصة بعقد الإمتياز

في هذا السياق سنتطرق إلى شروط خاصة بالمستثمر صاحب الإمتياز والشروط المتعلقة بالأراضي محل الإمتياز.

1-شروط منح الإمتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز

أ-أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا

لقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا⁽²⁾ وبذلك يكون قد إستثنى الأشخاص المعنوية من الإستفادة بحق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ب-أن يتمتع صاحب الإمتياز بالجنسية الجزائرية

وذلك من خلال نص المادة 04 السالفة الذكر حيث أعفى الأجانب من الاستفادة بحق الإمتياز⁽³⁾

غير انه وبالرجوع إلى الدستور الجزائري 1989 المعدل والمتمم في 1996 وبموجب المادة 13 نجد أن المشرع قد أغلق باب التملك الأجنبي في الجزائر، إذ جعل من التراب الوطني غير قابل للتنازل عنه أو التخلي عن أي جزء من أجزائه⁽⁴⁾

(1) كحيل حكمة ، المرجع السابق، ص217-220.

(2) أنظر المادة 04 من القانون 03-10، المرجع السابق.

(3) نواصية حنان ، عقد الإمتياز جديد للإستغلال العقاري الفلاحي في الجزائر، مداخلة مقدمة في الملتقى

المغربي، المرجع السابق ، ص535.

(4) شعابنة إيمان ، المرجع السابق، ص163.

ج- أن لا يكون المستثمر صاحب الإمتياز قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني

هذا الشرط ظل المشرع متمسكا به في كل القوانين السابقة المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لأنه يرى أن هذه الأراضي الفلاحية قد أنتزعت من الإستعمار مقابل تضحيات جسمية قدمها الشعب الجزائري فلا يتصور في نظره بعد ذلك أن يفتح المجال لإستغلالها لأي شخص سلك مسلكا سييء لهذه التضحيات⁽¹⁾ ورغم أن السلوك المشرف لحرب التحرير هو شرط قانوني مرتبط بعملية منح حق الإمتياز إلا أن القرار الوزاري المؤرخ في 11-11-2012 لم ينص عليها كوثيقة من الوثائق المكونة لملف الترشيح ونظرا للفراغ القانوني بخصوص هذه المسألة يمكن الإعتماد على القائمة المعدة من قبل اللجنة الثلاثية المتكونة من ممثلين عن وزارة الفلاحة ووزارة المجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء في إطار الإستفادة من أحكام القانون الملغى رقم 19/87⁽²⁾

د- أن يكون المستثمر من بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من أحكام القانون 19-87

تمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون والسبب في منح هذا الامتياز للعمال الدائمين ومستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية هو أن الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة منح لهم في مادته الثانية حق انتفاع لمدة غير محدودة على مجمل الإستغلالات الزراعية بحيث يمكن القول بأن القانون 19-87 يطبق على الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي والتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين⁽³⁾

فبالرجوع على نص المادة 05 من القانون 03-10⁽⁴⁾ اشترط المشرع أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي كما اشترط أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19-87 السالف الذكر.

(1) حرش محمد، الإمتياز كنمط للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، العدد 16 قسم العلوم الإقتصادية والقانونية، جوان 2016، ص163.

(2) كحيل حكيمة المرجع السابق، ص120.

(3) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص46، 45.

(4) أنظر المادة 05 من القانون 03-10، المرجع السابق.

ويعتبر الشرط الأول المتعلق بوفاء، المستفيدين بالإلتزامات المفروضة عليه بموجب القانون 87-19 تكرر لمضمون المادة 07 من القانون 10-03 التي تقصي من الاستفادة الأشخاص الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء أو الذين الغي القضاء قرارات إستفادتهم ذلك أن عدم الوفاء بالإلتزامات في ظل القانون 87-19 هو إسقاط للحقوق⁽¹⁾

2- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الإمتياز

نص القانون 10-03 والمراسيم المطبقة له على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. ومن أهم هذه الشروط أن هذا القانون يفرض على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية⁽²⁾ ويلتزم المستثمرين بإحترام القيود المفروضة بموجب المرسوم رقم 10-326⁽³⁾

ثانيا- إجراءات منح عقد الامتياز

يتضمن منح عقد الإمتياز مجموعة من الإجراءات التي يتم الحصول عليها بطريقتين إما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وإما عن طريق الترشح وسنحاول التطرق إلى كل طريقة على حدا.

1- منح حق الإمتياز عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز

حدد المشرع إجراءات طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وفق ما سيأتي بيانه:

أ- إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز

فقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁽⁴⁾ "... يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم على حق الإمتياز بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية." وتجدد الإشارة إلى أن إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مرتبط بأجل مدته 12 شهرا ابتداء من تاريخ 18 أوت 2010، وعند إنتهاء الأجل المذكور أعلاه وبعد إنذارين متباعدين يثبتهما المحضر القضائي بطلب من

(1) سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص157.

(2) ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص134، 135.

(3) المرسوم رقم 10-326، المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر رقم 76، سنة 2010.

(4) المادة 02 من المرسوم رقم 10-326، المرجع نفسه.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يعتبر المستثمرين طالبي الإمتياز أو الورثة لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم وفي هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية.⁽¹⁾

ب-دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يقوم الديوان الوطني للأراضي بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الإنتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الإمتياز طبقا للقانون رقم 03/10 وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر فلاحي ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.⁽²⁾

ج/إعداد عقد الإمتياز

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط مع صاحب الحق يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة حيث يتم الإعداد لعقد الإمتياز على مستوى مصالحها، باسم كل مستثمر على المشروع وحصص متساوية.⁽³⁾

كما يشارك في دراسة وتمحيص عقد الامتياز إضافة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، اللجنة الولائية المستحدثة لهذا الغرض لتنتهي مناقشة الملفات بإرسالها إلى إدارة أملاك الدولة مرفوقة بدفتر الشروط الموقع بين الديوان والمستثمر صاحب الإمتياز ليُسجل، ويشهر في المحافظة العقارية.⁽⁴⁾

د/شهر عقد الإمتياز

يعرف الشهر بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار، وكذا إعلام الكافة بها، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة وتأمين إستقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة فهو إجراء يهدف إلى شهر التصرفات العقارية التي موضوعها إنشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط حقوق

(1)أوكاشي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص23.

(2)المادة 30من القانون 03-10 المرجع السابق.

(4)فاطمة الزهراء لعامرة، عقد إمتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2017، ص22.

(3)فاطمة الزهراء لعامرة، المرجع نفسه ، ص23.

(4)سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص181.

عينية عقارية، فهو بهذا المعنى يرتكز على شهر جميع التصرفات التي ترد على الحقوق العينية المنصبة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.⁽¹⁾ ومتى استوفى عقد الإمتياز الشروط الموضوعية والشكلية وتم تسجيله بمصلحة التسجيل والضرائب تقوم إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد إلى المحافظة لشهره، حيث يهدف هذا الإجراء إلى تثبيت ملكية العقار وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية محل الإمتياز لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال إعدارين عن طريق محضر قضائي ومدة كل إعدار شهرا واحدا، يعتبر بعد ذلك صاحب الحق أو ورثة متخلين عن حقوقهم ويسقط حقهم بموجب قرار صادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية ولهم الطعن في القرار الصادر بدعوى الإلغاء وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية.⁽²⁾

فبعد تأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني لعقود الإمتياز الخاضعة لشهر يتولى عملية تنفيذ إجراء الشهر خلال 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع ويكون لشهر أثره الفوري وينتج عن هذا الإجراء إنشاء بطاقة عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار وكل تصرف يرد عليه مع تسليم الدفاتر العقارية لمالك العقار (الدولة).⁽³⁾

2- منح الإمتياز عن طريق الترشح

يمكن للإدارة أملاك الدولة أن تمنح عقد الإمتياز بناء على طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي ،على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وكذلك الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت والمقصود هنا "بالمتوفرة" هي الأراضي الفلاحية التي يقيم أصحابها بتقديم طلب تحويل حق الإنتقاع إلى حق إمتياز في الآجال المحددة أو التي لهم إسقاط حق أصحابها عليها بإقصائهم⁽⁴⁾ وحسب المادة 17 من القانون 10-03⁽⁵⁾ التي تعطي الأولوية إلى :

(1) كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص231.

(2) فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع السابق، ص24، 23.

(2) كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص234.

(4) نواصرية حنان، مداخلة مقدمة في الملتقى المغربي، المرجع السابق، ص537.

(5) انظر المادة 17 من القانون 10-03، المرجع السابق.

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات اصحاب إمتياز متعددين

المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من اجل توضيح مستمراتهم .

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها .

- تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .⁽¹⁾

نستنتج مما سبق أن عقد الإمتياز كبقية العقود الأخرى يشترط لإنعقاده شروط موضوعية عامة المتمثلة في الرضا والمحل إضافة إلى ركن الشكلية وذلك لإفراغ تلك الشروط في قالب رسمي، كما أضاف المشرع شروط خاصة بعقد الإمتياز حيث إشترط في المستثمر أن يكون شخصا طبيعيا وهو ما يتبين لنا أنه إستبعد الأشخاص المعنوية كما إستبعد المستثمرون الأجانب من خلال نص المادة الرابعة من القانون 03/10 وأضاف المشرع شرط جوهري والاهو استبعاد منح الامتياز للأشخاص الذين سلكوا مسلك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطني ذلك أن الأرض إسترجعت مقابل تضحيات جسمية قدمها الشعب الجزائري كما يمنح الإمتياز بعد تمام إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز بطلب من الديوان الوطني وبترخيص من الوالي .

علاوة على ماتقدم نستنتج أن عقد الإمتياز يتم بين طرفين (المستثمر صاحب الإمتياز والدولة مانحة الإمتياز وهذا الذي بدوره يدفعنا للبحث في نطاق تطبيق عقد الإمتياز من حيث موضوع العقد ومدته والإتارة الإيجارية وهذا ماسيكون محل دراستنا.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق عقد الإمتياز

يتمثل نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي في الأحكام التي تضمنتها ممثلة في تحديد الأراضي الفلاحية محل الإمتياز حسب القانون 03/10 وهي التي كانت خاضعة للقانون 19/87⁽²⁾ التي تستغل حاليا في شكل مستثمرات فلاحية ذات طابع جماعي أو فردي من قبل المستثمرين أصحاب الإمتياز معنى هذا أن مجمل

(1) انظر المادة 17 من القانون 10-03 المرجع نفسه.

(2) مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتأثيره على الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2015-2016، ص 42.

الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والخاضعة حالياً لأحكام القانون رقم 10-03 السالف الذكر فقد وزعت بأكملها في إطار القانون رقم 87/19 المذكور أعلاه⁽¹⁾ سنحاول في هذا المطلب التطرق لموضوع العقد في (الفرع الأول) ومدة العقد في (الفرع الثاني) والأتاوة الإيجارية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: موضوع عقد الإمتياز

نصت المادة 02 من القانون 03/10 بقولها " يتمثل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87/19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق لـ ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه.⁽²⁾

نستخلص من هذه المادة أن موضوع عقد الإمتياز الفلاحي قد إقتصر على الأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية التابعة لها وهذا ما تضمنته المادة 03 من القانون 87-19 حيث نصت على ما يلي: " تتكون الأراضي المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل"

وقد استثنى المشرع في المادة 02 السالفة الذكر الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجازهم المهام الموكلة لها وينطبق هذا الوصف على المزارع النموذجية، مؤسسات التكوين والبحث، معاهد التنمية... " التي لا يتضمنها عقد الإمتياز ويكون هذا الإستثمار على الأراضي المتوفرة، دون المساس بأراضي المنتجين، وذلك بهدف إستغلال هذه الأراضي الفلاحية إستغلالاً أمثل.⁽³⁾

الفرع الثاني: مدة العقد

تعد المدة في عقد الإمتياز الفلاحي عنصراً جوهرياً، حيث نصت المادة 476 من القانون المدني أنه لا بد من تحديد مدة الإيجار.⁽⁴⁾

(1) كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 13.

(2) المادة 02 من القانون 03/10، المرجع السابق.

(3) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 31.

(4) أنظر المادة 06 من الملحق الثالث من دفتر الشروط للإمتياز على الأراضي الفلاحية.

كما نصت المادة 4 من القانون 03/10 على مدة عقد الإمتياز كحد أقصى بـ 40 سنة قابلة للتجديد بناء على طلب المستفيد وفي حالة وفاته تنتقل إلى الورثة، ويسري العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية.⁽¹⁾

وعلى أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجر التي يستحقها المؤجر، ولم يحدد المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر⁽²⁾

وقد حددت المادة 26 من القانون 03-10 الحالات التي ينتهي بها عقد الإمتياز:

- عند إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز.
- عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

في كل هذه الحالات تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح في إطار الإمتياز الفلاحي وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها.⁽³⁾

الفرع الثالث: دفع الإتاوة الإيجارية

يلزم المستثمر صاحب الإمتياز بدفع إتاوة سنوية مقابل إستغلاله للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ومنه فإن الإتاوة هي حق مالي للدولة تترتب على ذمة المستثمر صاحب الإمتياز ويتم تحديدها ضمن قانون المالية، حيث جاء في قانون المالية التكميلي لسنة 2010 بأنه تحدد هذه الأتاوة سنويا حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية وغير مسقية بالهكتار).⁽⁴⁾

والأتاوة المنصوص عليها في المادة 04 من القانون 03-10 هو المبلغ المالي الذي تم الإتفاق عليه في مجلس العقد في المقابل حصول صاحب الإمتياز على المنفعة وحق الإستغلال وهي مبلغ زهيد مقارنة بقيمة الأرض وذلك من أجل

(1) فاطمة الزهراء لعامرة، المرجع السابق، ص 19.

(2) بريك الزويبير، المرجع السابق، ص 32.

(3) ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 129، 128.

(4) نواصرية حنان، مداخلة مقدمة في الملتقى المغاربي، المرجع السابق، ص 538، 537.

تشجيع المستثمر الفلاحي على خدمة الأرض وتحسين قدراتها الإنتاجية وهي أشبه ما تكون ضريبية ولا يمكن أن تكون إيجار.⁽¹⁾

كما يقضي مضمون المرسوم التنفيذي 326/10 في الملحق المتعلق بدفتر الشروط ويتم دفع الإتاوة الإيجارية السنوية على نفع الأرض لا على الإنتاج أو الدخل فمبلغ الإتاوة كما سبق وأن ذكرنا هو زهيد إذ ما قورن بالأجرة فعدم دفع هذه الإتاوة لمدة موسمين بعد إشعارين غير مثيرين يؤدي إلى الفسخ الإداري للعقد من قبل الإدارة إذ يعد ذلك إخلالاً بالتزام.⁽²⁾

علاوة على ما تقدم يتمثل نطاق عقد الإمتياز في موضوع العقد الذي يقتصر تطبيقه على الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية التابعة لها حسب المادة 03 من القانون 19-87، إضافة إلى مدة العقد المحددة بموجب نص المادة الرابعة من القانون 03-10 بـ 40 سنة قابلة للتجديد بناء على طلب من المستفيد وأضافت نفس المادة دفع الإتاوة الإيجارية هو أجر زهيد لتشجيع المستثمر على خدمة الأرض وتحسين قدراتها الإنتاجية وهذه الأخيرة تعد كأثر من آثار عقد الإمتياز الذي يعتبر حق للدولة وفي مقابل ذلك هو التزام للمستثمر صاحب الإمتياز والذي سيكون موضوع دراستنا في الفصل الثاني.

يبدو لنا من خلال دراسة الفصل الأول أن القانون 03-10 جاء بنمط مغاير لعملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة في تسييرها إلى القانون 19-87 والتي تقارب مساحتها 2.5 مليون هكتار وقد جاء لإعطاء مجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك المشتركة

(1) بريك الزويبير، المرجع السابق، ص32.

(2) بريك الزويبير، المرجع نفسه، ص33.

للأمة الجزائرية والتي تبقى ملكا للدولة، كذا العمل على استغلال هذه الأراضي بفضل نظام تشريعي يتلائم مع التوجيه الإقتصادي الحالي. حيث أن النمط الجديد جاء بمجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك الوطنية وحمايتها من النهب والاستغلال غير المتنوع ومن تغيير وجهتها الفلاحية كما برزت الترسنة القانونية المكرسة لعقد الامتياز من الدور الرقابي لهيئات الدولة الموكلة إليها مهام مراقبة إستغلال الأراضي الفلاحية.

الفصل الثاني

آثار عقد الإمتياز

الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

لقد سبق وأن قلنا أن عقد الإمتياز كبقية العقود لذا فهو يرتب آثار وإلتزامات على عاتق طرفا الإمتياز (المستثمر صاحب الإمتياز والدولة مانحة الإمتياز) على إعتبار أن عقد الإمتياز من العقود الملزمة لجانبين كما جاء في القانون 03/10 موضوع البحث لذا فهو يرتب آثار في مواجهة أطرافه، كما تثير عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بواسطة عقد الإمتياز بعض المنازعات، حيث نجد أن القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، قد أحال بعض المنازعات إلى القضاء العادي وأحال البعض الآخر منها للقضاء الإداري. وعليه سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى حقوق وواجبات كل من المستفيد والدولة مانحة الامتياز (المبحث الأول) ثم سنتطرق إلى المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز (كمبحث ثان).

المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الإمتياز

نظرا لخصوصية العلاقة القانونية التي تربط الدولة مع المستثمرين أصحاب الامتياز حاول المشرع من خلال القانون 03/10 السالف الذكر التوفيق بين حماية الأراضي الفلاحية التابع للدولة وضمن مصالح المستثمر صاحب الامتياز المستغل لها، باعتبار أن عقد الامتياز أسلوب من مجموعة الأساليب التي تتبعها الإدارة في تفويض المرفق العام للخوادم لتحقيق النفع العام ويتحقق ذلك من خلال جملة الحقوق والالتزامات المفروضة على أطراف العقد، ولتبيان جوهر

ومحتوى هذه الحقوق والإلتزامات سوف نقوم بدراسة الآثار التي يترتبها عقد الإمتياز بالنسبة لجهة الملتمزم صاحب الإمتياز، في (المطلب الأول)، ثم نتطرق على تبيان آثار عقد الإمتياز بالنسبة لجهة الإدارة مانحة الإمتياز (كمطلب ثان).

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد من عقد الامتياز

يعتبر عقد الإمتياز من العقود الملزمة لجانبين كونه يفرض على الجهة الإدارية (مانحة الإمتياز) مجموعة من الإلتزامات، تمكن من خلالها الملتمزم من تنفيذ إلتزاماته التعاقدية كما يقر على هذا الأخير جملة من الحقوق.⁽¹⁾

الفرع الأول: حقوق المستفيد من عقد الإمتياز

سنحاول التطرق في هذا الفرع على كل حق على حدا بحيث سنتناول الحق في الإنتفاع بالقطعة الأرضية محل الإمتياز والإستفادة من أرباحها (أولا) والحق في إمكانية توقيع رهن على الحق العيبي العقاري الناتج عن الإمتياز (ثانيا) ثم الحق في إمكانية التنازل عن حق الإمتياز (ثالثا) الحق في الإنسحاب من المستثمر الفلاحية (رابعا) الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية (خامسا) وإمكانية إبرام عقد الشراكة (سادسا) والحق في توريث حق الامتياز (سابعاً).

أولاً: الحق في الإنتفاع بالقطعة الأرضية محل الإمتياز والإستفادة من أرباحها

يتمتع المستفيد من عقد الامتياز بالاستغلال الحر للأرض الفلاحية و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه بالإضافة إلى القيام بكل تهيئه أو بناء ضرورين في الاستغلال الأمثل للأرض بعد ترخيص منبثق من الديوان الوطني الذي يعلم إدارة أملاك الدولة).

كما يقوم المستثمر باستغلال الأراضي والأملاك السطحية وينتفع بها بكل ما أعدت له وهذا الاستغلال يجب أن يكون لأغراض فلاحية ويعتبر عدم الاستغلال إخلالا بالتزام يوجب الفسخ لعقد الامتياز من الإدارة، كما للملتمزم الحق بالقيام بكل تهيئه أو بناء ضروري لضمان الاستغلال الأمثل شريطة أن تكون بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخطر إدارة أملاك الدولة⁽²⁾.

(1)-اشموخ منير وبوزة ياسين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للاعمال، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية، سنة 2015، ص 18.

(2) اوكاشبي ناجيه ورابية نوال، المرجع السابق، ص 36، 37.

ثانيا: الحق في إمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز
لقد أعطى المشرع للمستثمر الحق في رهن الحق العيني العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان القروض التي يمكن أن يتحصل عليها لفائدة هيئات القرض، وذلك من أجل تمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، كما أن هذا الحق يشمل أيضا البيانات التي يمكن تشييدها لسير المستثمرة الفلاحية (1) وهذا الحق نصت عليه المادة 12 من القانون 03/10 والتي تنص على: " بغض النظر عن أحكام القانون يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق التأسيس يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئة القرض" (2)، كما أن المشرع أعطى للمنتفع في القانون السالف الذكر الحق في الحصول على قرض لتمويل نشاطاته الفلاحية.

ثالثا: إمكانية التنازل عن حق الإمتياز

حق الامتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون 03-10 المتعلق بالامتياز الفلاحي، لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حق الامتياز في إطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون رقم 03-10 إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز وهنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمره ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن لديوان بدوره ممارسة هذا الحق، وإذا لم يختاروا الديوان ولا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز (3)

رابعا: الحق في الإنسحاب من المستثمر الفلاحية

حسب المادة 26 من قانون 03-10 يحق للمستثمر صاحب الامتياز الانسحاب من المستثمرة الفلاحية قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وذلك بطلب من المعني لكن القانون السالف الذكر لم يحدد المدة لممارسة الحق في الانسحاب، غير انه بالرجوع إلى دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية

(1) بوزنق زكيه، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة في ظل القانون 03-10، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016، ص 44.

(2) المادة 12 من القانون 03/10، المرجع سابق.

(3) ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 130.

التابعة للأملاك الخاصة للدولة نجد أنه حدد مدة سنة على الأقل لتقديم طلب الانسحاب والذي يكون بواسطة إشعار.⁽¹⁾

خامسا: الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية

يخول القانون لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب نص المادة 11 من القانون 10-03 الحق في الخروج في حالة الشروع بإنشاء مستثمرات فلاحية فردية غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا بعد تقديم طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية بالإضافة إلى عقد الامتياز و مخطط التقسيم الودي و حضر القسمة الودية خلال مدة 15 يوم وتمتد إلى 30 يوما وقبل التصريح بإنشاء المستثمرة الفردية يجب أن يتم التجزئة في حدود المساحات المرجعية.⁽²⁾

سادسا: الحق في إبرام عقود الشراكة

يحق للمستفيد أن يبرم عقود شراكة مع أشخاص طبيعيين حاملي الجنسية الجزائرية أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويجب شهر عقد الشراكة حيث يقع على عاتق الموثق إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽³⁾ و الجديد الذي أتى به قانون 10-03 وهو إبرام عقد الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر، كما تعمل عقود الشراكة على إعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال والتي تخص حصرا في الأشخاص الطبيعية أو المعنوية من جنسية جزائرية ولشريك وصاحب الامتياز تحديد مدة الشراكة بشرط أن يكون تحديدها سنويا أو لعدة سنوات شريطة أن لا تتجاوز مدة الشركة مدة الامتياز المتبقية وقت إبرام العقد ويجب أن يتضمن هذا الأخير هوية الأطراف واسم الشركة وكل المساهمين وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام والمسؤوليات مع مراعاة أحكام المادة 22 من قانون 10-03 وكيفية المشاركة في نتائج الاستغلال و تقاسم الأرباح⁽⁴⁾

(1) اوكاشبي ناجية ورايبة نوال، المرجع السابق، ص 39.

(2) طرشبي محمد، المرجع السابق، ص 37

(3) فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع السابق، ص 28.

(4) اوكاشبي ناجية ورايبة نوال، المرجع السابق، ص 40، 41.

سابعاً: الحق في توريث حق الامتياز

تنص المادة 13 من القانون 03/10 على إمكانية توريث حق الإمتياز بقولها: " يكون حق الإمتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز طبقاً لأحكام هذا القانون".

فعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإن وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنظم للأراضي الفلاحية والأماكن السطحية.⁽¹⁾

كما حدد للورثة في حالة الوفاة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، التنازل بالمقابل أو مجاناً لأحدهم.

-التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون بعد إنقضاء هذا الأجر وعند عدم إختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة في ذلك.⁽²⁾

الفرع الثاني: التزامات صاحب الإمتياز

من أهم الالتزامات التي كرسها القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية للأماكن الخاصة للدولة هو القيام بإدارة المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة وحمائتها والمحافظة عليها حيث تتجسد هذه الالتزامات في ما يلي:

الالتزام بالتنفيذ الشخصي و المباشر للعقد (أولاً) الالتزام بدفع الاتاوه (ثانياً) والالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض (ثالثاً) استغلال وتسيير الأراضي الفلاحية و حمايتها بصفة منظمه ودائمة (رابعاً).

(1)المادة 24 من القانون 03/10، المرجع سابق.

(2)المادة 25 من القانون 03/10، المرجع نفسه.

أولاً: الالتزام بالتنفيذ الشخصي والمباشر للعقد

يقع على عاتق صاحب الامتياز تنفيذ العقد بنفسه، لاعتبار أن الإدارة المانحة للامتياز عند تفضيلها للمتعاقد معها راعت في ذلك مجموعة من الاعتبارات سواء من حيث الجوانب المالية أو التقنية مما يجعل من الاعتبار الشخصي للعقد شرطاً لازماً في عقد الامتياز، هذا ما يخول ويلزم الطرف المتعاقد الالتزام بنفسه شخصياً بتنفيذ الالتزامات فلا يجوز له التنازل عن إدارة بعض الحقوق للغير هذا كأصل عام لكن استثناءً ولضرورات حسن تسيير المرفق منح لصاحب الامتياز إمكانية تفويض كل أو جزء من صلاحياته للغير بعد موافقة من السلطة المانحة للامتياز (1) فإذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع المداخل وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقاً للمادة 22 من القانون 10-03 (2)

ثانياً: الالتزام بدفع الإتاوة

بالرجوع إلى نص المادة الرابعة من القانون 10-03 على أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسيه جزائريه والذي يدعى بالمستثمر صاحب الامتياز الذي له الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصل بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد ويكون ذلك مقابل التزام المستثمر صاحب الامتياز بدفع الإتاوة السنوية التي يتم تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية وهذه الإتاوة يتم دفعها في شكل أقساط وفي أجلها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويرسل المستثمر دورياً إلى الأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات حيث يؤدي الإخلال بهذا الالتزام إلى الفسخ الإداري إلى الامتياز غير أنه بالرجوع إلى القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية يكون مبلغ الإتاوة زهيدا من أجل دفع المستفيد إلى خدمة الأرض وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع وبالرجوع إلى

(1) أشموخ منير و بوزة ياسين، المرجع السابق، ص 23، 24.

(2) اوكاشبي ناجية و رابية نوال، المرجع السابق، ص 41.

القانون 10- 03 اعتبر الإخلال بهذا الالتزام فسخ عقد الامتياز أو القانون 87-19 اعتبره إسقاط للحق⁽¹⁾

ثالثا: الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض

يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية استغلال كل الأراضي الفلاحية استغلالا امثل بصفة فردية أو جماعية وان يجتنبو كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة وهذا الالتزام تم النص عليه في المادة 18 من القانون 87/19.⁽²⁾

رابعا: الالتزام باستغلال وتسيير الأراضي الفلاحية وحمايتها بصفة منظمة ودائمة إضافة إلى التزام صاحب الامتياز بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية والتزامه باستغلال وحماية الأرض الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية ومنظمة و دائمة وذلك مطابقة لأحكام التشريع المعمول به وأحكام القانون 10-03، كذا وفقا للالتزامات التي يخضع لها المستثمر صاحب الامتياز الوارد بدفتر الشروط، كما ألزم المشرع الجزائري المستثمر باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة ذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة، عدم استغلال هذه الأراضي أو الأملاك السطحية يعود الإخلال بالالتزام الملقى على عاتق المستثمر صاحب الامتياز طبقا للمادة 29 من القانون 10-03⁽³⁾

علاوة على ما تقدم يمكن القول ان المستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق تناولنا أهمها حيث أن من حق صاحب الامتياز استغلال القطعة الأرضية و الاستفادة منها، كما منحها المشرع في توقيع رهن على القطعة الأرضية كضمان للقروض كما له أيضا التنازل عن حق الامتياز طبقا لنص المادة 13 من القانون 10-03 وله أيضا الاستفادة من المستثمرة الفلاحية طبقا لنص المادة 26 من ذات القانون وفي مقابل هذه الحقوق يقع على عاتق المستثمر جملة من الالتزامات التي تعد ضمانا لطرف آخر (الإداره مانحة الامتياز) كما سوف نرى.

(1) بوزنق زكية، المرجع السابق، ص 51.

(2) بوزنق زكية، المرجع نفسه، ص 49.

(3) المادة 29 من القانون 03/10، المرجع السابق.

المطلب الثاني: حقوق الإدارة مانحة الامتياز في مواجهة الملتزم

على اعتبار أن الدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية فهي مسؤولة على المحافظة عليها، وعلى استغلالها استغلالاً امثلاً نظراً لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها، ومن أجل ذلك نجد الدولة تمتاز بسلطات معاينة تمارسها على المستثمر صاحب الامتياز خلال فترة تنفيذ مقتضيات العقد باستخدامها الوسائل القانونية التي تملكها لتجعل العقد محققاً للغرض الذي أبرم من أجله إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك⁽¹⁾

وعليه سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى حقوق الاداره مانحة الامتياز في مواجهة الملتزم (الفرع الأول) ثم نتعرض إلى التزامات الدولة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز في مواجهة الملتزم

إن من أهم الحقوق المخولة للدولة و المتمثلة في صورة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو حق الدولة في ممارسة الرقابة، والحق في توقيع الجزاء، كما لها الحق أيضاً في ممارسة الشفعة والحق في اقتضاء الإتاوة الإيجارية.

أولاً: الحق في ممارسة الرقابة (سلطة الرقابة)

يقصد بسلطة الرقابة LE POUVOIR DE CONTROLE أي لها الحق في مراقبة المتعاقد معها في تنفيذ الالتزامات التعاقدية ، فلقد منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمر الفلاحي في كل وقت وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقدمة عليها من أحكام القانون 10- 03 والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط⁽²⁾

وقد نصت المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 / 326 ويكلف الديوان على الخصوص بمراقبة الأراضي غير المستغلة، كما يمارس حق الشفعة ويجوز الأراضي التي كانت موضوع معاملات في ظل القانون 87- 19⁽³⁾

غير أن المعيار الأساسي الذي يضبط رقابة الدولة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، هو عدم تأثيرها على طبيعه عقد الامتياز، بحيث لا تؤدي

(1) كحيل حكيمه، المرجع السابق، ص 240.

(2) بوزنق زكيه، المرجع السابق، ص 51.

(3) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 58

الرقابة المفرطة والتدخل في الأعمال المتعلقة استغلال الأراضي إلى تحويلها إلى طريقه الامتياز إلى طريقة الاستغلال المباشر
فالدولة حينما منحت حق الامتياز على أراضي الفلاحين إنما أرادت بذلك إن تعهد به إلى كل شخص طبيعي من جنسيه جزائريه وكل شخص معنوي خاص خاضع للقانون الجزائري من أجل استغلالها بوسائله الخاصة وعلى نفقته ومسؤوليته دون أن يخرج الاستغلال على النشاطات الفلاحية المنصوص عليها في المادة 45 من القانون 16 /08 و عليه تتحدد رقابة الدولة تبعا دفتر شروط العقد والقواعد الأساسية.⁽¹⁾

ثانيا: الحق في توقيع الجزاء

إن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء الى القضاء، التي تعد بمثابة عقوبة لضمان تنفيذ العقد⁽²⁾

كما يعتبر هذا الحق من الحقوق التي تتمتع بها الإدارة مانحة الامتياز وهو يعبر عن وجهة من أوجه المصلحة العامة التي تمارسها الإدارة في مثل هذه العقود حفاظا على المصلحة العامة بحيث هو وسيلة تهديد وإنذار عن التنفيذ السيئ لعقد الامتياز من طرف الملتزم وهذه السلطة تمارس من طرف الإدارة بصفة انفرادية بعد أن توجه لصاحب الامتياز إنذارات واعدارات⁽³⁾ وهذه الجزاءات متنوعة فمنها الجزاءات المالية ووسائل الضغط المختلفة والفسخ وفي نفس السياق نص المشرع في القانون 03 /10 و المرسوم التنفيذي 326 /10 على الجزاءات المالية والفسخ الإداري كجزاء لإخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية واللائحية.⁽⁴⁾

أ-الجزاءات المالية

وهي عبارة عن غرامات مالية التهديدية التي تفرضها الإدارة على صاحب الامتياز، عند إخلاله بأحد بنود العقد أو دفتر الشروط وغالبا ما يكون منصوص عليها في دفتر الشروط أو العقد.

(1) كحيل حكيمه، المرجع السابق ، ص 244.

(2) كحيل حكيمه، المرجع نفسه، ص 245.

(3) مكيد سمير ، المرجع السابق، ص 37.

(4) المادة 28 من القانون 03/10، المرجع السابق.

ب-فسخ عقد الإمتياز

بالرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بفسخ العقد نجدها تعرفه على أنه انحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي وهو جزاء لعدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه العقدي، وبالرجوع إلى القانون رقم 03/10 نجد أنه قد منح الإدارة حق فسخ عقد الامتياز عند إخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية طبقاً للمادة 29 من ذات القانون والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 السالف الذكر ورغم أن المشرع الجزائري اعترف صراحة لجهة الإدارة بحق ممارسة سلطة الفسخ الإداري أو الانفرادي، غير أنه علق ممارسة هذه السلطة على اجراء جوهرى يتمثل في الاعذار قبل اللجوء إلى الفسخ⁽¹⁾ وحالات الفسخ منصوص عليها بموجب المادة 26 من القانون 03/10.⁽²⁾

ثالثا: الحق في ممارسة الشفعة

نصت المادة 15 من القانون 10-03 على انه: " في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين، أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به"⁽³⁾

إن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في حال وفاة (مورثهم) صاحب الامتياز وانقضاء مدة سنة ولم يعين الورثة من يمثلهم ومن خلال ماسبق نجد ان حق الشفعة يختلف بين القانونين 87-19 والقانون 03/10 وذلك راجع الى تعديل نظام الاستغلال ففي القانون 19/87 كانت الدولة في المرتبة الاولى في الشفعة كونها مالكة الرقيه، ولكون الشريك في الشيوخ لا يمكنه اقناع جديد على أساس ان المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من جهة، أما في القانون 03 /10 منح المشرع الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصه الشفعة كدرجة أولى من الدولة ملكه الرقبة، وذلك تشجيعاً لتجميع الأرض والعمل الجماعي وتأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين اكتساب الحق.

(1) بوزنق زكية، المرجع السابق، ص60.

(2) انظر المادة 26 من القانون 03/10، المرجع السابق.

(3) المادة 15 من القانون 03 /10، المرجع السابق.

أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في المستثمرات الفلاحية الفردية فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له الحق في الشفاعة كصاحب المرتبة الاولى⁽¹⁾

رابعاً: الحق في اقتضاء الإتاوة

من الحقوق الممنوحة للدولة الحق في اقتضاء الإتاوة وهي مبلغ زهيد سنوي يدفعه المستثمر صاحب الامتياز مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية، تضبط كفيات تحصيلها وتحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

تدفع الإتاوة في شكل أقساط في أجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، كما يرسل المستثمر صاحب الامتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بعدم دفع الاتاوات وفي حالة عدم التزام صاحب الامتياز بدفعها لمدة سنتين متتاليتين بعد اعدارين غير مثيرين للإدارة فسخ عقد الامتياز.⁽²⁾

الفرع الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز

باعتبار الدولة هي المسؤولة أصلاً لإدارة وتسيير المرفق وتفويض جزء من الصلاحيات للخواص، تتمتع في مقابل ذلك بامتيازات السلطة العامة، مما يجعلها في مركز غير متكافئ مع المتعاقد معها إلا ان ذلك لا يمنع من تحملها مجموعة من الالتزامات تجاه الملتزم⁽³⁾ وتتمثل هذه الالتزامات في منح التراخيص اللازمة لصاحب الامتياز والتقيد بحقوق الامتياز .

أولاً: منح التراخيص اللازمة لصاحب الإمتياز

يكون على عاتق الإدارة المانحة للامتياز بمنح التراخيص والوسائل في حالة اقتضاء الأمر لصاحب الامتياز وان كان محتوى الالتزام يلزم القيام ببعض التجهيزات والإنشاءات على المرفق العام لذا يتوجب على الإدارة تأمين مختلف التراخيص اللازمة للملتزم من أجل حسن السير العادي للمرفق محل الامتياز⁽⁴⁾

ثانياً: التقيد بحقوق الإمتياز

يقع على الإدارة المانحة للامتياز الالتزام بالحقوق العادية التي خولها اياها عقد الامتياز اذا يحق لها التعرض للحقوق التي يمنحها العقد لصاحب الامتياز بأي وسيلة كانت، حيث انه في حالة إثبات أو قيام صاحب الامتياز بأي تصرف من

(1)فاطمة الزهراء لعمارة، ، المرجع السابق،ص 31.

(2)المادة 08من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

(3)أشموخ منيرة وبوزة ياسين، ، المرجع السابق،ص 17.

(4)أشموخ منيرة وبوزة ياسين، المرجع نفسه،ص 17.

شأنه تجاوز بنود العقد، يكون على الإدارة اتخاذ إجراءات الضغط على الملتزم من أجل دفعه لإعادة النظر في الأمور التي تجاوز فيها محتوى العقد، كما تلتزم الإدارة المانحة للامتياز بالإضافة إلى ذلك ضرورة احترام بنود العقد وما هي ملزمة به فضلا عن مراعاة قواعد حسن النية والالتزام بالتنفيذ الكامل للعقد.

أما في حالة تقصير الإدارة بالتزاماتها فإنها تخضع العقوبات مثل المتعاقدين حيث يحق لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض⁽¹⁾

علاوة على ما تقدم ومن خلال القانون 03 / 10 أن المشرع حاول التوفيق بين حماية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وبين صاحب الامتياز المستغل للأراضي الفلاحية.

على اعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية فهي مسؤولة على المحافظة عليها، وعلى استغلالها استغلالا امثلا نظرا لوظيفتها الاجتماعية المنوط بها وكما رأينا أن الدولة تمتاز بسلطات معينه تمارسها على المستثمر صاحب الامتياز وذلك من خلال فترة تنفيذ مقتضيات العقد باستخدام هذه الوسائل القانونية التي يملكها لتجعل العقد محققا الغرض الذي ابرم من أجله.

وكما سبق وان رأينا ومن خلال الحقوق والواجبات التي يتمتع بها كل الطرفين إلا أنه يبقى احتمال نشوب المنازعات وهو ما سيكون محل دراستنا في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير او مع احد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي (القاضي العقاري)، لكن يختص القاضي الإداري أيضا ببعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي، حيث يختص هذا الأخير بالمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حالة قيام نزاع بين المستثمرة و احد من أعضائها أما القضاء الإداري فيختص في حالات محددة منها إسقاط حق الامتياز وفسخه أو عدم منحه أثناء إجراءات التحويل، وكذا دعوى التعويض الناجمة عن الفسخ أو الإسقاط⁽²⁾ وفي هذا الصدد سنحاول التطرق إلى

(1)أكلي نعيمه، المرجع السابق، ص 140.

(2)ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 138.

الإخلال بالالتزامات العقدية في (المطلب الأول)، أما (المطلب الثاني) فنتناول فيه اختصاصات الجهات القضائية.

المطلب الأول: الإخلال بالالتزامات العقدية

رغم الضمانات الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز من خلال ما أكدته المواد 11 و 12 وما يليها من قانون 03 /10 موضوع البحث وكذا المرسوم التنفيذي 326 /10 تحت عنوان حقوق المستثمر صاحب الامتياز في مقابل ذلك يوقع عليه جزاءات في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية في كل من القانونين السالفين الذكر .

وعليه سنتطرق في (الفرع الأول) الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 03 /10 و(الفرع الثاني) إلى الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط.

الفرع الأول: الإخلال بالالتزامات الواردة في القانون 03/10

منح القانون 03 /10 للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، في المادة 9 من ذات القانون وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326 /10 نصتا على إيداع الملفات التحويل لديه قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم، وهكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي اشخاص لا علاقة لهم خدمة الأرض كما أن للديوان سلطة مراقبه استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز.⁽¹⁾ حيث نصت المادة 29 من القانون 03 /10 على:

- يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حاله:
- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الأملاك السطحية
- عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية
- التأجير من الباطن للأرض و الأملاك السطحية
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين⁽²⁾

أولاً: تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة الفلاحية المخصصة لها من حيث موضوعها وطبيعتها حيث نصت المادة 14 من

(1) بريك الزويبير، المرجع السابق، ص83.

(2) المادة 29 من القانون 03 /10، المرجع السابق.

القانون 08-16: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية"، وكذلك نص المادة 22 بقولها: "يجب ان لا تقصي التصرفات الواقعة على الأراضى الفلاحية و الأراضى ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضى الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36⁽²⁾ من قانون التوجيه العقارى 90/25 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم بموجب نص إلا فى القانون إذا كانت خصبة أو خصبة جدا فقد جرم المشرع الطابع الفلاحى لأرض فلاحية بموجب نص المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحى.⁽³⁾

ثانيا: عدم الإستغلال المباشر

إن استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للدولة هو أمر إلزامى على كل المستثمرين أصحاب الامتياز بصفه مباشرة وشخصية ومستمرة سواء كان الاستغلال فى إطار جماعى أو فردى، فمنح حق الامتياز لا يعد استئثار به يتصرف فيه المستثمر كيفما يشاء، فإنما هو حق مقيد باستغلال الفعلى و المباشر للأراضى الفلاحية ومتى امتنع المستثمر عند توفر الشروط والوسائل اللازمة للاستغلال كان بذلك مخلا بالتزاماته المحددة فى دفتر الشروط، وإذا استمر الوضع على ما هو عليه خلال مدة سنة واحدة تعرض للجزاء المطبق فى هذا المجال وهو انتهاء العلاقة العقدية بين الطرفين بطريق الفسخ ويتحقق عدم الاستغلال بما ورد فى نص المادة 29 من القانون 10/03⁽¹⁾، غير ان عدم الاستغلال لمدة سنة قد يكون مبرر خاصة ما يعرف بـ الدورات البيولوجية و الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، إذ أن المشرع لم ينص على حالة وجود عذرا او قوه قاهره أو مبرر لأمر تقني، زيادة على ذلك ان عدم الاستغلال الغير العقلانى له مضار كونه ينقص من خصوبتها وهو ما عالج المشرع بموجب المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحى "..... يكون الاستغلال الفعلى للأراضى الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحى شخص طبيعى أو معنوياً....." و

(2) المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ فى 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقارى المعدل المتمم، ج ر لسنة 1990، العدد 49.

(3) بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 85.

(1) كحيل حكيمه، المرجع السابق، ص 247، 248.

الاستغلال يجب ان يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة تخصيب الأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

ثالثا: تأجير من الباطن

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية إدارة واستغلال مباشرا وشخصيا من قبل المستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 03 / 10 وكذا المرسوم التنفيذي 326 / 10 ودفتر الشروط الملحق به، فتأجير الأرض كذلك يعتبر إخلالا بالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الإنتفاع الدائم، والقانون 03-10 جعل من تأجير الأراضي الفلاحية والأموال السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الإمتياز بإرادة منفردة هي الإدارة (مديرية الأملاك الوطنية)⁽²⁾

رابعا: عدم تسديد الأتاوة الإيجازية

طبقا لما ورد في المادة 04 من القانون 03-10 فإن حق الإمتياز يمنح بمقابل دفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية وهي حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الإمتياز، تعتبر بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج او الدخل.

طبقا لما ورد في التعلية الوزارية رقم 03085 فان الاتاوة تخص الاراضي الفلاحية ولا تشمل الإتاوة الأملاك السطحية، تدفع لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي تقع دائرتها الأملاك العقارية المكوة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ استحقاقها وعدم دفعها بعد سنتين متتاليتين بعد إعدارين غير محددين يؤدي ذلك إلى فسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية تطبيقا لنص المادتين 28، 29 من القانون 03-10 والمواد 03، 08، 09 من دفتر الشروط بحيث لا يمكن للمستثمر أن يطالب باي حال انقاص مبلغ الإتاوة من الجهات الإدارية بسبب خسارة المحصول لحادث مفاجئ أو قوة قاهرة⁽³⁾

الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط

بغض النظر عن الإلتزامات الواردة في قانون 03-10 أضاف المشرع إلتزامات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر والتي ينجر عنها

(1) بريك الزويبير ، المرجع السابق، ص84-85.

(2) بريك الزويبير، المرجع نفسه ، ص86.

(3) كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص254، 253.

التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة والتي تضمنها المرسوم التنفيذي 326/10.

أولاً: التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم على حق إمتياز، وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الإستثمار بالإمتياز.⁽¹⁾

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 08 من دفتر الشروط، فإن فسخ العقد يأتي متى أخل المستثمر بالتزاماته كل تصريح كاذب أو عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز دون إعلام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يؤدي بدوره إلى فسخ العقد.⁽²⁾

ثانياً: إستعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى

إن حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يمنح المستثمر صاحب الإمتياز حقوق كما سبق وأن رأينا وفي المقابل من ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء إستعمال هذا الحق وقد نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 في فقرتها 05 على أنه: "لا يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية للأغراض غير التي أنشأت من أجلها ولا تحقق الأهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية"، وفي حالة الإستعمال غير المشروع للأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم، يعد إخلالا بالإلتزامات المفروضة في دفتر الشروط وتفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد منة ثم يلاحق بالمتابعات الجزائية⁽³⁾

ثالثاً: البناء بدون رخصة

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية⁽⁴⁾ أين يجب أن يراعيها المستثمر، غير أن الحق في إقامة البناء مهما كان الهدف منه سواء كان معدا لسكن أو للتجهيز لا بد من

(1) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 87.

(2) المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

(3) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

(4) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005، ص 171.

موافقة صريحة بإقامة البناء على الأراضي الفلاحية بمنحها المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الإمتياز بعد إستلام وموافقة المدير الولائي لأملاك الدولة⁽¹⁾

المطلب الثاني: إختصاصات الجهات القضائية

يختص القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حالة قيام نزاع بين المستثمر واحد أعضائها أيا كان نوعه(من عدم تنفيذ الإلتزامات التعاقدية، إحداث أضرار للغير، إسقاط حق الإمتياز، نزاع حول تقسيم الحصص أو تقسيم الأرباح، أما القطاع الإداري فيختص في حالات محددة منها إسقاط حق الإمتياز وفسخه أو عدم وفسخه أثناء إجراءات التحويل وكذا دعوى التعويض الناجمة عن المنح أو الإسقاط.⁽²⁾

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير وقد تنشأ إلتزاما فيما بين أعضائها حول الإستغلال الفلاحي والأرباح أو التنازل عن الحصص أو تصفية التركة بعد الوفاة وهو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل.

أولاً: المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين في إطار المجموعة الفلاحية

نصت المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه ينظر القسم العقاري على مستوى محكمة أول درجة في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين بخصوص إستغلال أو شغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية⁽³⁾، ومن ثمة يعد هذا النص مرجعا في تحديد الإختصاص النوعي لهذا القسم، بحيث لا يمكن عرض هذه المنازعات على المحكمة الإدارية بالرغم أن هذا الحق المتنازع بشأنه منح بموجب طريقة من طرق سير المرافق العامة وهي عقد الامتياز وتكون هذه المنازعات مترتبة أساسا عن تصرفات عضوا أو أكثر ضد عضوا أو أكثر من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية بمعنى لا يمكن تصور

(1) كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص255.

(2) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص85-86.

(3) المادة 513 من القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد21، سنة 2008.

هذه المنازعات في المستثمرة الفلاحية الفردية وهي منازعات غير محددة على سبيل الحصر ونذكر منها⁽¹⁾.

1/التعرض المادي في استغلال الاراضي الفلاحية وأملاكها السطحية

حيث يمكن لأحد أعضاء المجموعة الفلاحية أن ينفرد باستغلال جزء معين دون باقي الأعضاء أو يستقل إنتقاعا بالأملاك السطحية المحددة في قائمة جرد أملاك المستثمرة دون باقي الأعضاء مما يحرمهم حق الإستغلال الذي يجد مصدره في منح حق الإمتياز على الشيوع وبحصص متساوية⁽²⁾ وفي هذه الحالة يستطيع المستثمر الفلاحي المتضرر لإقامة دعوى منع التعرض المادي ضد العضو المتعرض من أجل إزالة الأعمال التي نمت على أساس المادة 714 من القانون المدني، ومن صور التعرض المادي في حق الإمتياز على الشيوع إستغلال جزء مفرز عن طريق الإستيلاء على ثماره الطبيعية أو عن طريق منع عضو من إستخدام آبار المياه أو عتاد المستثمرة الفلاحية غالبا ما تلجأ المحكمة إلى تعيين خبير من أجل معاينة هذا التعرض والتأكد من وجود وصدوره عن مستثمرة فلاحية له صفة العضو مع تحديد طبيعة التعرض وتاريخه ومدى وقوعه وجسامة الضرر بالمستثمرة المتعرض له الناتجة عن واقعة التعرض له⁽³⁾.

2/تقسيم الأرباح

في حالة ثبوت أي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو صاحب الإختصاص في هذه النزاعات⁽⁴⁾ فحق الإمتياز هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة ويبقى على كل مستثمرة فلاحية صاحب إمتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح، فمجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة من قبل المستثمرة.⁽⁵⁾

(1)حيرش نور الدين، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز، مداخلة مقدمة في الملتقى المغاربي، المرجع السابق، ص131.

(2)المادة 06 من قانون 03/10 ، المرجع السابق.

(3)حيرش نور الدين، المرجع السابق، ص132.

(4) بريك الزوبير، المرجع السابق، ص93.

(5) ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص138، 139.

3/ ممارسة حق الشفعة

عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصته أو وفاته دون اختيار الورثة أحد الحالات المبينة في المادة 25 من القانون 10-03، فإن الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها القانون رقم 25/90 في المادة 62 منه⁽¹⁾ بقولها: "تمارس الهيئات العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليها في المادة 24 من القانون 87-19"، وقد أكد المشرع ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الهيئة العمومية المخولة لها هذه الصلاحية وهذا ما أكدته المادة 52 من القانون 25./90⁽²⁾

ثانيا: المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المجموعة الفلاحية والغير

يكون مصدر هذه المنازعات التعدي على حق الإمتياز أو بسبب خرق الإلتزامات القانونية والتقاعدية من طرف أعضاء المجموعة الفلاحية.

1/ حماية حق الإمتياز من التعدي

يشكل التعدي عن حق الإمتياز من طرف الغير أهم المنازعات وأكثرها عرضة على الاقسام العقارية مقارنة بباقي المنازعات وتعتبر من قبل المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التي تتسع زيادة على الإلتزام بالامتناع عن عمل إلى المطالبة بالتعويض⁽³⁾ حيث يهدف عنصر المطالبة القضائية في هذا النوع من الدعاوي إلى إلتزام الغير باخلاء محل الامتياز وكل شاغل بإذنه مع مجال المطالبة بالتعويض بسبب الحرمان من حق الاستغلال الذي يعتبر حقا عينيا أصليا ممنوح بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية باسم المستثمر الفلاحي⁽⁴⁾

2/ خرق الإلتزامات القانونية والتعاقدية

تنشأ هذه المنازعات من التصرفات القانونية التي يرتبها المستثمر الفلاحي على عقد الامتياز ونذكر منها على سبيل المثال ، منازعات عقد الشراكة أو إتفاقية القرض فيستطيع الشريك في عقد الشراكة أن يرفع دعوى فسخ العقد ضد المستثمر الفلاحي نتيجة عدم مساهمة هذا الأخير في البرنامج الإستثماري، كما

(1) ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص140.

(2) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص56، 57.

(3) حيرش نور الدين، المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز، مداخلة مقدمة في الملتقى المغربي، المرجع السابق ص133، 134.

(4) كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013، ص189.

تستطيع الهيئة المقرضة في عقد القرض أن تستصدر أمرا بالحجز على حق الامتياز تبعا للمادة 13 من القانون رقم 10-03⁽¹⁾

ثالثا: الدعاوي التي ترفعها المستثمرة الفلاحية أو ترفع ضدها

باعتبار المستثمرة الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية القانونية فيرتب لها حق اللجوء إلى القضاء من أجل حماية حقوقها، كما يمكن أن تكون في مركز المدعي عليه إذا تسببت ضرر للغير.

1/الدعاوي التي ترفعها المستثمرة الفلاحية

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية أو أي شخص آخر سواء كا طبيعيا أو معنويا يحكمه القانون الخاص وسواء تعلق الأمر أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الارض، يكون القضاء العادي هو المختص⁽²⁾ فقد تكون هذه المنازعات بفعل إخلال إلتزام تعاقدية نتيجة لأهلية الإشتراط والتعهد وإبرام العقود كعقد الشراكة أو إتفاقية القرض⁽³⁾، أو بفعل واقعة مادية مثل التعدي على ارض المستثمرة الفلاحية أو تعيين معالم الحدود في الملكيات المتجاورة، كما تمكن المستثمر الفلاحية ممكنة في شخص رئيسها رفع دعوى قضائية ضد أحد أعضائها إذا الحق هذا الأخير ضررا بها باعتبارها شركة مدنية او تعرف لعكس الغاية التي استمالها المستثمرة الفلاحية⁽⁴⁾

2/الدعاوي التي ترفع ضد المستثمرة الفلاحية

قد تكون المستثمرة الفلاحية في موقع دفاع نتيجة في جوها في مركز مدعي عليه ولها في هذه الحالة أن تبدي دعوتها القضائية وطلباتها وللمقابلة التي تكون مرتبطة بالطلب الأصلي⁽⁵⁾ ويكون سبب الطلبات القضائية في هذه الحالة متعددة كالاخلال بالتزام تعاقدية أو فعل نافع أو فعل ضار أو واقعة مادية، مثل دعوى تقرير حق ارتفاق على ارض المستثمرة الفلاحية باعتبارها أملاك وطنية خاصة.

(1)ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2010، ص138.

(2)حيرش نور الدين، المنازعات المترتبة عند عقد الإمتياز مداخلة مقدمة في الملتقى المغاربي، بين الحماية والاستثمار، جامعة الشاذلي بن جديد يومي 12/13 مارس، ص135.

(3)قرار المحكمة العليا رقم 655740 المؤرخ في 16/06/2011، الغرفة المدنية،مجلة المحكمة العليا، لسنة 2011، عدد02.

(4)المادة 432 من الأمر رقم 75-58 من القانون المدني المعدل والمتمم.

(5)كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم على حق امتياز، المرجع السابق، ص195.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

القاعدة العامة هي أن منازعات الإدارة يعود الإختصاص فيها للقضاء الإداري لأن أحد اطراف المنازعين شخص من أشخاص القانون العام وهذا ما ينطبق على عقد الإمتياز باعتباره من العقود الإدارية واحد أطرافه كسلطة مانحة للإمتياز وهذا حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾

1/دعوى الإلغاء

يقصد بدعوى الإلغاء الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعية لما يشوب أركانه من عيوب⁽²⁾ ما يعني أن محل دعوى الإلغاء يجب أن تنصب على قرار إداري وطبقا للقانون 03/10 فإن القرار الإداري تنص على القرار الصادرة على الجهات المختصة وبالأخص تلك الصادرة عن الوالي.

أ/قرار الوالي المتضمن رفض الإمتياز

طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10 يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي من كل عضو في المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية، وأضافت المادة 06 أنه في حالة ما إذا تطلب ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز معلومات تكميلية سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأملاك السطحية المتعلقة بها، أو استحق الملف التحقق من الوثائق محل التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح به، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم برئاسة الوالي، مقابل التحقق من قانونية الملف طبقا لنص المادة 08 من ذات المرسوم وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل عملية التحويل وفقا للشكليات المنصوص عليها في المادة 05 من ذات المرسوم.

(1)المادة 800 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد21، سنة 2008.

(2)رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية(الدعوي وطرق الطعن الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص25.

وفي حالة عدم قبول الملف يتم إعلام الوالي بقرار الرفض منح الإمتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان الوطني وهي كضمانة أساسية للمعني بالأمر بمنح الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾

ب/قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الإمتياز

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10: "يسقط حق المستثمرين الفلاحين وورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يدعوا ملفهم لتحويل حقوق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في الأجل رغم الإعذارات...يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي يشهر في المحافظة العقارية"⁽²⁾

نستشف من هذه المادة أنه إذا تخلف المستفيد عن إيداع ملف التحويل في ظل القانون 19-87 أو ورثتهم بمثابة إسقاط للحق وبعد تمام الإجراءات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى الوالي من أجل إصدار قرار بإسقاط حق المستفيد أو ورثة المتخلفين عن التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03-10.⁽³⁾ ومن خلال ذلك نجد أن القانون منح سلطة إسقاط الحقوق بقرار من الوالي تمس ما جاء به القانون 19-87 حيث أن عملية إسقاط حقوق المنتجين الفردية أو الجماعية نظرا لخطورة الأمر كلف المشرع للمعنيين الحق في الدفاع عن مراكزهم القانونية⁽⁴⁾ تجاه المستثمرة لذلك قيد حق الإدارة في مجال إسقاط حقوق هؤلاء بإتباع إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 51/90⁽⁵⁾

2/دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوي القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي الإداري بسلطات واسعة وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبرر الأضرار المترتبة على الأعمال الإدارية المادية والقانونية وتختص المحكمة الإدارية حصريا بدعوى التعويض ايا كانت إحدى الجهات المذكورة في المادة 800 من

(1) غنية عباس، إختصاص القضاء الإداري، مداخلة مقدمة في الملتقى المغاربي، المرجع السابق، ص491، 492.

(2) المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

(3) بريك الزويبر، المرجع السابق، ص103.

(4) منصور إبراهيم اسحاق، نظريات الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات، 1992، ص175.

(5) المرسوم التنفيذي 51-90 الصادر في 06 فبراير 1990 يتعلق بإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم الممنوح طبقا للقانون 19/87، ج ر، رقم 90/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/78.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طرفا فيها.⁽¹⁾ وبالرجوع إلى القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10/326 وكذا دفتر الشروط الملحق به قد حدد على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض والتي نص عليها صراحة في المادة 26 منه ومن بين هذه الحالات: "انتهاء عقد الإمتياز وعدم تجديده في الآجال وطلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته" عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 10-03 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326⁽²⁾ حيث تترتب على هذه الحالات فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية، ويكون القرار المتضمن الفسخ الإداري ومقدار التعويض الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن ضده أمام المحكمة الإدارية صاحبة الإختصاص في دعوى التعويض.⁽³⁾

حاولنا في هذا الفصل أن نسلط الضوء على الوسائل التي أحدثتها الدولة من أجل حماية وضمان استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها ومدى نجاعة هذه الهيئات في ضمان استغلال أمثل والنهوض بهذا القطاع الحساس الذي بإمكانه إعطاء دفع قوي وخلق توازن في تطوير الإقتصاد الوطني وجعل قطاع العلاقة بديل فعال يساهم وبقوة في الدخل الإقتصادي العام للبلاد.

(1) محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص218.

(2) بريك الزويير، المرجع السابق، ص100.

(3) غنية عباس، إختصاص القضاء الإداري، مداخلة مقدمة في الملتقى المغربي، المرجع السابق، ص494.

كما لاحظنا أن القانون 03/10 منح سلطات واسعة للإدارة في تنظيم هذا العقد سواء في مرحلة تجريبه أو في مرحلة التنفيذ من فسخ للعقد ومن رفض لمنح حق الإمتياز ومن إسقاط للحقوق.

الخطبة

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن القانون 03/10 جاء بنمط مغاير لعملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة في تسييرها إلى القانون 19/87 و قد تم استحداث هذا النمط التشريعي ليتلائم مع التوجه الاقتصادي الحالي للدولة .

كما تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وتحميله مجموعة من الالتزامات بموجب القانون 03/10 وجعل من إخلاله لها عقوبات تصل إلى حد الفسخ وله الحق في اللجوء إلى القضاء، كما سبق وان تطرقنا إلى الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى القضاء العادي والقضاء الاداري وذلك بموجب القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10.

كما يبدو لنا ان المشرع الجزائري من خلال اصداره للقوانين السالفة الذكر واتخاذة لجملة من الاجراءات وتفعيله لأجهزة الرقابة هدفه من كل هذا هو الحفاظ على الوجهة الفلاحية للارض وضمان استغلالها استغلالا امثلا.

فمن خلال دراستنا لموضوع عقد الامتياز الفلاحي المكرس بموجب القانون 03/10 نستنتج عاملين إحداهما سلبي والآخر ايجابي أما بالنسبة لهذا الأخير فيظهر من خلال تشجيع الدولة في إطار القانون 03/10 من اجل خلق الثروة وزيادة الإنتاج كما يصنف نظام الامتياز من ضمن البرامج الاستثمارية طويلة المدى تمنح من خلالها الدولة الكثير من التسهيلات المالية والمساعدات الفنية وما شجع أكثر على ذلك هو نجاح تجربة الامتياز عن طريق الاستصلاح.

أما العامل السلبي وهو الجانب الذي لم يوفق فيه المشرع الجزائري ويظهر ذلك من خلال إخلال أعضاء المستثمرات الفلاحية بواجباتهم العقدية ويبدو ذلك عمليا من خلال عدم تطبيق نص المادة 04 من القانون 03/10 بعدم دفع الإتاوة السنوية ،كما أن المدة المحددة لعقد الامتياز ب40 سنة خلق شبه انفصال بين الفلاح والأرض حيث لم يعد يعتبرها ملك له وبالتالي تقل رغبته في بذل الجهد الكافي للاعتناء بالأرض وبالتالي تقل منتوجاتها وهو ما يؤثر على الأهداف المسطرة من طرف الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي لاجل تحقيق التنمية المستدامة .

كما لم يوفق المشرع الجزائري أيضا في فتح المجال للاستثمار الأجنبي لما له من ايجابيات في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي بل جعلته مقتصرًا على الأشخاص ذوو الجنسية الجزائرية .

ورغم أن المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية يعد من الناحية القانونية في مركز قوي ومضمون إلا أن المشرع في القانون 03 /10 كما نص على حق الإدارة في فسخ العقد بإرادتها المنفردة في حال الإخلال بالالتزامات المفروضة عليه، مما يعد خرقاً لمبدأ احترام الحقوق المكتسبة، كما تعتبر المادة 16 من القانون 03/10 احد أهم العراقيل التي واجهت إدارة أملاك الدولة المتعلقة بالقطع المتناثرة حيث تعتزم الإدارة بتقديم مقترح بتعديل المادة وتضمينها استثناءات، كما أنه من الناحية العملية نجد أن الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل وذلك من خلال بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .

وقصد النهوض بالقطاع الفلاحي وجب على السلطات العمومية وضع سياسة جديدة تهدف الى تطور الفلاحة وجعلها قاعدة متينة من خلال:

-تكثيف الزيارات الميدانية من طرف مصالح الرقابة التابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كإجراء وقائي من اجل الحرص على استغلال الأرض عند كل موسم فلاحي والحيلولة دون إهمالها وتحويلها عن وجهتها.

-في حالة المنازعات القضائية يتعين إدخال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طرفا في الخصام في كل المنازعات المرتبطة بحق الامتياز.

-دسترة الأراضي الفلاحية يساهم في المحافظة عليها ويعطى دفعا قويا للمضي في جهود المحافظة عليها من عمليات النهب والاستغلال .

-فتح المجال للاستثمار الاجنبي لما له من ايجابيات وعصرنة القطاع الفلاحي .

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

1/ القوانين

- 1) القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34 سنة 1983.
- 2) القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 نوفمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، سنة 1987.
- 3) قانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لي 1 ديسمبر المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ج ر عدد 52 سنة 1990.
- 4) قانون 25/90 المؤرخ في 18 /11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل المتمم، ج ر لسنة 1990، العدد 49.
- 5) القانون، 16/08 المؤرخ في 3/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46 سنة 2008.
- 6) القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.
- 7) القانون رقم 03/10 مؤرخ في 5 رمضان 1431 هـ الموافق لـ 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة جريدة رسمية، عدد 46، سنة 2010.

2/ الأوامر:

- 1) الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 92، سنة 1971.
- 2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

3) الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 47، بتاريخ 22 أوت 2001.

4) الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المواجهه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخ في 03 سبتمبر 2008.

3/المراسيم التنفيذية

1)المرسوم التنفيذي 90-51 الصادر في 06 فبراير 1990 يتعلق بإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم الممنوح طبقا للقانون 19/87، ج ر، رقم 90/06) المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/78.

2)المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997، يحدد كيفيات منح حق إمتياز قطع ارضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر، عدد83، سنة 1997.

3)المرسوم التنفيذي رقم 97 / 483 المؤرخ في 15 شعبان 1428 موافق لي 15 ديسمبر 1977 المحدد لكيفيات منح الامتياز قطعه أرضيه من الاملاك الوطنيه الخاصه التابعه للدولة في المساحات الاستصلاحيه ج ر العدد 83 سنه 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 98 / 302 372 المؤرخ في 4 شعبان 1429، الموافق ل 29 نوفمبر 1998، المتر تعديل وتتميم المرسوم التنفيذي 97 / 482 ج ر العدد 88 سنه 1998.

4) المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر، العدد9، مؤرخة في 20 فيفري 2014.

5)المرسوم رقم 10-326، المؤرخ في 23/12/2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج رن رقم 76، سنة 2010.

ثانيا: المؤلفات(الكتب)

- 1) بن رقيه بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للاشغال التربويه، الجزائر، سنة 2001.
- 2) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية(الدعاوي وطرق الطعن الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- 3) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، طبعة 2005.
- 4) ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 5) ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 6) محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 7) محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 8) منصور إبراهيم اسحاق، نظريات الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات، 1992.
- 9) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الاولى، منشور لباد، الجزائر، 2006.
- 10) كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 11) كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013.

ثالثا: المقالات

- 1) بلكعبيبات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة السياسة والقانون، العدد 07، 2012.
- 2) خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، جامعة قسنطينة 01، سنة 2015، 2016.

3) قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصه للدولة في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد التاسع والثلاثون، يناير 2016.

رابعاً: الرسائل والمذكرات

1) اشموخ منير وبوزة ياسين، الاثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للاعمال، جامعة عبدالرحمان ميرة بجاية، سنة 2015.

2) أكلي نعيمه، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013.

3) أوكاشبي ناجية ورابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة-سنة 2014.

04) بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، لسنة 2014- 2015.

5) بن محياوي سارة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013.

6) بوزنق زكيه، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة في ظل القانون 10- 03، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016.

7) سوسن بوصبيعات، النظام القانوني الاستغلال العقاري الفلاحي في الجزائر الاراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2018.

8) شعابنة إيمان، الاستثمار في العقار الفلاحي، التابع للأملاك الخاصة للدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، فرع توثيق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2017.

9) طرشي محمد، عقود الإمتياز الإستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2017.

10) فاطمة الزهراء لعمارة، عقد إمتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2017.

11) مريجة كمال، اشكالية العقار الفلاحي وتأثيره على الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2015-2016.

12) مكيد سمير، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2015.

خامسا: الأحكام والقرارات القضائية

1) قرار المحكمة العليا رقم 655740 المؤرخ في 16/06/2011، الغرفة المدنية من مجلة المحكمة العليا، لسنة 2011، عدد 02.

2) مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، قرار رقم 11950 الصادر في 09 مارس 2004 العدد 11.

سادسا: التقارير والدراسات

1) حرش محمد، الإمتياز كنمط للإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الاكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، العدد 16 قسم العلوم الإقتصادية والقانونية، جوان 2016.

سابعا: المداخلات العلمية

- 1) بن صالحية صابر، "العقار الفلاحي في المغرب العربي-بين الحماية والاستثمار"-المنضم من قبل قسم الحقوق جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف يومي 12 و13 مارس 2018 بمداخلة موسومة ب:"القيود الواردة على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة".
- 2) طارق رفيق، "العقار الفلاحي في المغرب العربي-بين الحماية والاستثمار-المنضم من قبل قسم الحقوق جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف يومي 12 و13 مارس 2018 بمداخلة موسومة ب:اساليب حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.
- 3) غنية عباس، "العقار الفلاحي في المغرب العربي-بين الحماية والاستثمار-المنضم من قبل قسم الحقوق جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف يومي 12 و13 مارس 2018 بمداخلة موسومة ب:إختصاص القضاء الإداري.
- 4) حيرش نور الدين، المنازعات المترتبة عند عقد الإمتياز مداخلة مقدمة في الملتقى المغاربي،بين الحماية والاستثمار، جامعة الشاذلي بن الجديد يومي 12/13 مارس.
- 5) قسور فهيمة، دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) في استثمار العقار الفلاحي، مداخلة مقدمة في الملتقى المغاربي، العقار الفلاحي في المغرب العربي، بين الحماية والإستثمار، جامعة الشاذلي بن جديد يومي 12، 13 مارس 2018.
- 6) نواصرية حنان، "العقار الفلاحي في المغرب العربي-بين الحماية والاستثمار-المنضم من قبل قسم الحقوق جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف يومي 12 و13 مارس 2018 بمداخلة موسومة ب: عقد الإمتياز جديد للإستغلال العقاري الفلاحي في الجزائر.

فهرس المحتويات

	شكر و عرفان
	إهداء
6	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز الإستثمار الفلاحي
10	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الاستثمار الفلاحي
10	المبحث الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
11	المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز
11	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
11	أولا: التعريف القانوني لعقد الامتياز
12	ثانيا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز
13	ثالثا: التعريف القضائي لعقد الامتياز
13	رابعا: تعريف عقد الإمتياز وفقا للقانون 03/10
14	الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز
14	أولا- عقد الامتياز عقد إداري
14	ثانيا- عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا
	ثالثا- عقد الامتياز عقد محدد المدة
	رابعا- الحصول على المقابل المالي
15	المطلب الثاني : تمييز عقد الامتياز عن باقي المفاهيم الأخرى
	الفرع الأول: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة له في مجال
16	الإستثمار غير الفلاحي
	أولا- تمييز عقد الامتياز في إطار القانون 03/10 عن عقد امتياز المرفق
17	العمومي
17	1- أوجه التشابه
18	2- أوجه الاختلاف
	ثانيا- تمييز عقد الإمتياز في إطار القانون 03-10 عن عقد إمتياز العقار
18	الصناعي
18	1- أوجه التشابه
19	2- أوجه الاختلاف
	الفرع الثاني: تمييز عقد الإمتياز الإستثمار الفلاحي عن بعض العقود المشابهة
19	له في مجال الإستثمار الفلاحي

20	أولا-تمييز عقد الإمتياز فى إطار القانون 10-03 عن عقد الإمتياز فى إطار الإستصلاح
21	ثانيا-تمييز عقد الإمتياز فى إطار القانون 10/03 عن عقد إيجار للأراضى الفلاحية الوقفية المسترجعة
21	1- أوجه التشابه
21	2- أوجه الاختلاف
21	المبحث الثانى: شروط منح الإمتياز ونطاق تطبيقه
21	المطلب الأول: الشروط المتعلقة باطراف عقد الإمتياز
21	الفرع الأول: شروط تكوين عقد الإمتياز
21	اولا: الرضا
21	ثانيا: المحل
21	ثالثا: السبب
21	رابعا: الشكلية فى عقد الإمتياز
21	أ-أحكام الرسمية
21	ب-جزاء تخلف الرسمية
21	الفرع الثانى: الشروط الخاصة لعقد الإمتياز و اجراءاته
21	أولا-الشروط الخاصة بعقد الإمتياز
21	1-شروط منح الإمتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز
21	أ-أن يكون المستثمر صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا
21	ب-أن يتمتع صاحب الإمتياز بالجنسية الجزائرية
21	ج-أن لا يكون المستثمر صاحب الإمتياز قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنى
21	د- أن يكون المستثمر من بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية للذين إستفادوا
21	2-شروط منح الإمتياز المتعلقة بالأراضى الفلاحية محل الإمتياز
21	ثانيا-اجراءات منح عقد الامتياز
21	1-منح حق الإمتياز عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز
21	أ- إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز
21	ب-دراسة الملف من طرف الديوان الوطنى للأراضى الفلاحية
21	ج/إعداد عقد الإمتياز

21	د/شهر عقد الإمتياز
21	2- منح الإمتياز عن طريق الترشح
21	المطلب الثاني: نطاق تطبيق عقد الإمتياز
21	الفرع الأول: موضوع عقد الإمتياز
21	الفرع الثاني: مدة العقد
21	الفرع الثالث: دفع الإتاوة الإيجارية
ش	الفصل الثاني: آثار عقد الإمتياز
21	المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الإمتياز
21	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد من عقد الإمتياز
21	الفرع الأول: حقوق المستفيد من عقد الإمتياز
21	أولاً: الحق في الإنتفاع بالقطعة الأرضية محل الإمتياز والإستفادة من أرباحها
21	ثانياً: الحق في إمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز
21	
21	رابعاً: الحق في الإنسحاب من المستثمر الفلاحية
21	خامساً: الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية
21	سادساً: الحق في إبرام عقود الشراكة
21	سابعاً: الحق في توريث حق الإمتياز
21	الفرع الثاني: التزامات صاحب الإمتياز
21	أولاً: الالتزام بالتنفيذ الشخصي والمباشر للعقد
21	ثانياً: الالتزام بدفع الإتاوة
21	ثالثاً: الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للارض
21	رابعاً: الالتزام باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منظمة ودائمة
21	
21	المطلب الثاني: حقوق الإدارة مانحة الإمتياز في مواجهة الملتزم
21	أولاً: الحق في ممارسة الرقابة (سلطة الرقابة)
21	ثانياً: الحق في توقيع الجزاء
21	أ-الجزاءات المالية
21	ب-فسخ عقد الإمتياز
21	ثالثاً: الحق في ممارسة الشفعة
21	رابعاً: الحق في اقتضاء الإتاوة

21	الفرع الثانى: التزامات الدولة مانحة الامتياز
21	أولاً: منح التراخيص اللازمة لصاحب الإمتياز
21	ثانياً: التقيد لحقوق الإمتياز
21	المبحث الثانى: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية
21	المطلب الأول: الإخلال بالالتزامات العقدية
21	الفرع الأول: الإخلال بالالتزامات الواردة فى القانون 03/10
21	أولاً: تغيير الوجهة الفلاحية للأراضى
21	ثانياً: عدم الإستغلال المباشر
21	ثالثاً: تأجير من الباطن
21	رابعاً: عدم تسديد الأتاوة الإيجازية
21	الفرع الثانى: الإخلال بالالتزامات الواردة فى دفتر الشروط
21	أولاً: التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة
21	ثانياً: إستعمال مبانى الأراضى الفلاحية لأغراض اخرى
21	ثالثاً: البناء بدون رخصة
21	المطلب الثانى: إختصاصات الجهات القضائية
21	الفرع الأول: المنازعات التى يختص بها القضاء العادى
21	أولاً: المنازعات التى تنشأ بين المستغلين الفلاحين فى إطار المجموعة الفلاحية
21	1/التعرض المادى فى استغلال الاراضى الفلاحية وأملكها السطحية
21	2/تقسيم الأرباح
21	3/ممارسة حق الشفعة
21	ثانياً: المنازعات التى تنشأ بين أعضاء المجموعة الفلاحية والغير
21	1/حماية حق الإمتياز من التعدي
21	2/خرق الإلتزامات القانونية والتعاقدية
21	ثالثاً: الدعاوى التى ترفعها المستثمرة الفلاحية أو ترفع ضدها
21	1/الدعاوى التى ترفعها المستثمرة الفلاحية
21	2/الدعاوى التى ترفع ضد المستثمرة الفلاحية
21	الفرع الثانى: المنازعات التى يختص بها القضاء الإدارى
21	1/دعوى الإلغاء
21	أ/قرار الوالى المتضمن رفض الإمتياز

21	ب/قرار الوالى المتضمن إسقاط حق الإمتياز
21	2/دعوى التعويض
21	الخاتمة
21	قائمة المصادر والمراجع

مُنْضَى

ملخص :

إن موضوع عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ينطوي على أهمية كبيرة تكمن في الحفاظ على الأملاك الوطنية و الأراضي الفلاحية، والذي من شأنه المساهمة في جعل قطاع الفلاحة بديلا فعالا للنهوض بالتنمية الاقتصادية للجزائر ، وعقد الامتياز هو نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية خصه بترسانة قانونية تنظم أحكامه والتي عززت من الدور الرقابي لهيئات الدولة الموكلة إليها مهام استغلال الأراضي الفلاحية وإعطائها الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية في وجود إخلال بالالتزامات من طرف صاحب الامتياز من اجل تحقيق الأهداف المنشودة.

الكلمات المفتاحية: عقد الامتياز، المستفيد، الإدارة مانحة الامتياز ،العقار

الفلاحي.

Résumer

Le sujet de la concession des terres agricoles dans la législation est d'une grande importance réside dans la préservation propres nationale et les terre agricole ce qui contribuerait a'rendrele secteur agricole pour promouvoir une altérative efficace an développement économique de l'Algérie et le contrat de concession et un nouveau système sur la politique immobilières algériennes depuis l'indépendance donc nous trouvons le législateur algériennes résumés l'arsenal juridique régissant les ordonnances ce qui renforce la rôle dr surveillances des organismes étatique l'escploation de tache de terres agricoleset de leui donner le droit de récapereles terre agricole en cas de maamquenemt aux obligation du conceeiommaire afin d'attandre les objectifs souhaites.

Mots clés: contrat de concession, bénéficiaire, administration adjudicatrice, propriété agricole.