



قسم الحقوق

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث LMD في الحقوق
تخصص القانون الخاص بعنوان:

عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية
التابعة للأموال الوطنية الخاصة

اشراف الدكتورة:

يونس حفيظة

إعداد الطالبة

أبو عمرو نادية

أعضاء لجنة المناقشة:

- أ.د. غزلان سليمة، أستاذة بجامعة امحمد بوقرة-بومرداس.....رئيسة
- أ.د. يونس حفيظة، أستاذة بجامعة امحمد بوقرة-بومرداس.....مقررة
- أ.د. حملي نورة، أستاذة بجامعة مولود معمري- تيزي وزو.....ممتحنة
- د. أوباية مليكة، أستاذة بجامعة مولود معمري- تيزي وزو.....ممتحنة
- د. قرنان فضيلة، أستاذة بجامعة امحمد بوقرة- بومرداس.....ممتحنة

إهداء

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع الذي أهديه إلهي من
علموني أن ارتقي سلم الحياة بحكمة وصبر برا واحسانا ووفاء لهما والذي
العزير والدتي العزيزة حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي

إلهي من استمدت منها قوتي واعتزازي بذاتي إلهي الشامخة التي علمتني
معنى الإصرار وأن لا شيء مستحيل في الحياة مع قوة الايمان والتخطيط
السليم إلهي الغالية ندى أطل الله في عمرها وورزقها الصحة والعافية
وجازاها الله

عني خير الجزاء.

إلهي كل عائلتي الكريمة التي ساندتني، إلهي كل من ساندني وأنا أشق
الطريق نحو النجاح في مسيرتي العلمية أرفق لكم هذا الأهداء حبا ورفعة
وكرامة

إلهي كل صديقاتي وزملاء الدراسة

إلهي كل طالب علم سعى بعلمه ليفيد البحث العلمي والباحثين

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، الذي نستعين به ونتوكل عليه، له الكمال وحده، والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله الأمين وعلى سائر الأنبياء والمرسلين.

جميل أن يكون الشخص على عتبة التتويج والأجمل أن يجد حوله أشخاصا شاركوه بناء معارفه فلا يجد ما يقدمه لهم سوى كلمات الشكر والتقدير.

لذا أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان للدكتورة الفاضلة يونسى حفيظة لإشرافها على هذه الأطروحة فلم تبخل بتوجيهاتها ونصائحها وأسأل الله عز وجل أن يرفع مراتبها ويبارك في علمها وعملها وصحتها ويجازيها عني وعن طلاب العلم أحسن الجزاء، كما أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان للدكتورة حمليل نواره كونها مشرفتي في مذكرة الماجستير والتي بدورها أثرت في مسيرتي العلمية بالإيجاب وكانت لي خير داعم أسأل الله لها أن تظل في أعلى المراتب وأن يبارك الله لها في عملها وصحتها ويجازيها الله كل خير.

كما أتوجه بأصدق عبارات الشكر والثناء إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين ستثري مناقشاتهم وملاحظاتهم هذا البحث لا محالة

أشكر كل أساتذة وموظفي كلية الحقوق بجامعة امحمد بوقرة بومرداس.

كما أخص بالشكر موظفي وعمال مكتبة كلية الحقوق -بودواو-

وكل الزملاء وطلبة الدكتوراه دفعة 2019 كلية الحقوق -جامعة بومرداس-

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

المعنى	الاختصار
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.	ج.ر.ج.ج
- الطبعة.	ط
- الصفحة.	ص
- القانون المدني الجزائري.	ق.م.ج
- قانون الاجراءات المدنية والإدارية.	ق.إ.م.إ

مُقَدِّمَةٌ

تعتمد الدولة في دعم نشاطها الاقتصادي والاجتماعي على ثروتها العقارية والتي تعد موردا هاما في تفعيل العديد من القطاعات الحيوية خاصة القطاع الفلاحي وذلك باعتبار أنّ الأرض الفلاحية أساس متين يقوم عليه الاستثمار، وعلى هذا الأساس سعت الدولة الجزائرية إلى اتباع استراتيجية فعالة للتخلص من الاعتماد على مداخيل البترول كمصدر أولي لمصادر الدخل الوطني، فسخرت ثروتها العقارية الفلاحية القائمة على التجدد والاستمرارية للنهوض بالقطاع الفلاحي وفق ما يضمن توجيهها الملائم حسب وظائفها من جهة، واستغلالها العقلاني والمدروس الذي يهدف إلى ضمان الأمن الغذائي واستثمارها وتحقيق الربح من جهة أخرى.

وبناء على ذلك فرض المشرع الجزائري سياسة عقارية على الأراضي الفلاحية سعيا منه إلى ايجاد حلول قانونية لضبط كيفية استغلالها استغلالا يحقق الأهداف التنموية، فعرفت من خلالها الأراضي الفلاحية أنماطا مختلفة في التسيير والاستغلال بدء من صدور المرسوم رقم 63-65 الذي يتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة¹ إلى أن تبعه صدور الأمر رقم 68-653 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة² الذي منح للعمال حق الانتفاع بالأراضي لمدة غير محدودة ونظم حق استغلالهم لها في إطار جماعي دون إعطائهم حق التصرف فيها أو امتلاكها أو الحجز عليها، ونظرا لوجود أراضي فلاحية متبقية لم يتم استغلالها صدر الأمر 71-73 والمتعلق بالثورة الزراعية³ والذي بدوره منح للعمال الحق في حق الانتفاع بالأراضي بصفة مؤبدة وبدون مقابل بصفة جماعية أو فردية، واعتبر هذا القانون بمثابة تحول جذري لسلطة الدولة على أراضيها حيث ألغى هذا القانون جميع القوانين الفرنسية التي طبقها المستعمر على أراضي الدولة، فظلت ازدواجية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية مطبقا حتى الثمانينات وهي الفترة التي عرفت بتراجع أسعار النفط وعدم مردودية الأسلوب الاشتراكي في القطاع الفلاحي، ما دفع الدولة للسعي إلى تبنيها إصلاحات اقتصادية في هذا القطاع

¹ المرسوم التنفيذي رقم 63-65 المؤرخ في 1963/03/22، يتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج.ر.ج. عدد 17، صادر في 1963/03/29 (ملغى).

² الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 1968/12/30، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج.ر.ج. عدد 15، صادر في 1969/02/15 (ملغى).

³ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية، ج.ر.ج. عدد 97، صادرة في 1971/11/30 (ملغى).

مقدمة

وذلك بإصدار القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹ أين اعتمد فيه المشرع نمطا مغاير في تسيير الوعاء العقاري الفلاحي وهو نمط المستثمرة الفلاحية وبالرغم من اتباع هذا النمط إلا أنه لوحظت عدة نقائص اعترته، لذلك يمكن القول أن تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية شهد تطورا تشريعيا منذ الاستقلال إلى سنة 2010 والذي تجسد في قوانين كبرى كان أولها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة وآخرها القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،² حيث يمكن التفصيل في هذا التطور التشريعي الذي مرّ به تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة على النحو التالي³:

أولا- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 1968/09/30 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، وتعتبر مجموعة العمال طبقا لأحكام هذا الأمر شخصا معنويا خاضعا للقانون الخاص وإلى نظام التعاونيات الفلاحية، ويقوم هذا النظام على مبدأ الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، حيث منح فيه المشرع للمستحقين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية وبدون مقابل، على أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 1969/12/15 والمتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي للتسيير الذاتي، ولا يمكن حرمان صاحب الحق من حقه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 1969/02/15 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة، لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز عليه،⁴ ويتم تطبيق نظام التسيير الذاتي للفلاحة على الأراضي التابعة للمعمرين والجزائريين الذين كان لهم مواقف معادية لحرب التحرير وللنظام الإشتراكي، لكن إصباغ صفة العامل في هذا النظام على صفة

¹ قانون رقم 87-19 مؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج. عدد 50، صادر في 1987/12/09 (ملغى).

² قانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج. عدد 46، صادر بتاريخ 2010/08/18.

³ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 37، العدد 02، 2000، ص 08.

⁴ بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 8-9.

مقدمة

الفلاح أدى إلى إضعاف علاقته المقدسة بالأرض وسعيه للبحث عن عمل آخر يشبع حاجاته ومتطلباته الأمر الذي أدى إلى تراجع نسبة الإنتاج الفلاحي وتدهور وضعية الأراضي الفلاحية لذلك أصدر المشرع الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

ثانيا- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/12/1971 المتعلق بالثورة الزراعية القائم على مبدأ الأرض لمن يخدمها وذلك بهدف الترقية الحقيقية للفلاحة من خلال منح وتجميع الفلاحين في تعاونيات زراعية وإنشاء قرى وتجمعات اشتراكية لفائدتهم، وقد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع غير محدد المدة وبدون مقابل ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث،¹ ولا يحرم منه صاحبه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 07/06/1972 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية،² ويتعلق الأمر بأراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية وفي هذا الأمر منح حق الانتفاع المؤبد بدون مقابل بمقتضى عقد إداري للمستفيدين على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية (التعاونيات الفلاحية) فأمنت أراضي الفلاحين الذين لا يستغلونها بصفة مباشرة.

وحق الانتفاع وفقا لقانون الثورة الزراعية ينتقل للذكور دون الإناث أما في نظام التسجيل الذاتي لا ينتقل للورثة أصلا ويسقط هذا الحق بمقتضى حكم قضائي والمختص هو القضاء العادي بالرغم من أنّ المستفيد له عقد اداري، هذه الميزة يتميز بها قانون الثورة الزراعية والسبب في ذلك هو تقريب العدالة من المستفيدين وجعل المتخصصين (الدولة والمستفيدين) على قدم المساواة أمام القضاء العادي.³

ولما غطى الطابع الإيديولوجي والسياسي على الجانب التقني للثورة الزراعية ورهان زيادة الإنتاج ظهر الإهمال واللامبالاة والاتكال على الدولة كميزة ظاهرة في مجال القطاع الفلاحي زيادة على مشاكل فنية وواقعية أظهرت فشل هذا القانون أهمها أنه اعتُبر أداة للتعدي على ملكية الخواص، كما أظهر فشله من خلال هيمنة مركزية التخطيط على تنفيذ هذا القانون والتي نتج عنها تدعيم الفلاح المستهلك على حساب الفلاح المنتج،

¹ المادة 124 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08/12/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، المرجع السابق.

² بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص9.

³ بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 06، العدد 16، 2015، ص 5-6.

مقدمة

وبصدور القانون 87-19 تم وضع حد لكل الأنظمة القانونية السابقة في مجال الاستغلال الفلاحي للأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي بما فيها قانون الثورة الزراعية وإن كان القانون 87-19 قد ألغاه ضمناً.

ثالثاً - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح¹ بموجبه تنازلت الدولة عن هذه الأرض بالدينار الرمزي الأمر الذي جعل هذا القانون يتناقض مع ما ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها إذ نصت على أنّ بيع العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة يجب أن لا يقل ثمنها عن قيمتها التجارية.

رابعاً - القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي تضمن إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.²

خامساً - القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية حيث تمت عملية إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة وتشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين للتحكم في استغلال الأراضي وتحرير المبادرات الفردية وتحويل المستفيدين من مجرد إجراء إلى منتجين.

ومن مميزات هذا القانون أنّه يمنح المستفيدين حق انتفاع مؤبد على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة بمقابل اتاوة سنوية وينتقل الحق إلى الورثة الذكور والإناث وهذا عكس قانون الثورة الزراعية حيث ينتقل إلى الذكور دون الإناث، حيث يشغل حق الانتفاع كقاعدة أصلية في مستثمرة فلاحية جماعية ويمنح الانتفاع بموجب

¹ القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج. عدد 34، الصادر بتاريخ 16/08/1983 (ملغى).

² بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 09-10.

مقدمة

عقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية ويمكن التنازل عنه والحجز عليه،¹ بما معنى أنّ الدولة قد تنازلت عن جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة على الشيوخ حسب حصص متساوية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أصلا واستثناء يمكن استغلال هذه الحصص فرديا.²

وفي حالة الإخلال بأحد الالتزامات المنصوص عليها في المواد من 18 إلى 21 من قانون 87-19 يترتب عليه إسقاط حق الانتفاع الدائم وفقا لإجراءات نص عليها كل من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق المادة 29 من قانون 87-19 والمرسوم التنفيذي رقم 90-51 الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من قانون 87-19.

والجدير بالذكر أنّ القانون 87-19 ألغى صراحة قانون التسيير الذاتي لكنه قام بإلغاء قانون الثورة الزراعية بطريقة ضمنية وألغى صراحة بموجب المادة 75 من قانون التوجيه العقاري.³

وفي سنة 1997 ظهر للدولة أنّ قانون 87-19 لم يكن في مستوى الآمال المرجوة حيث أنّ المستفيدين أجروا الأراضي لأشخاص فقاموا ببيعها لأشخاص آخرين فشيّدوا فوقها محلات وسكنات ضخمة هذا بالإضافة إلى جلة من السلبيات والتي أثرت على المردود الفلاحي أهها غياب هيئات الرقابة التي تجعل المنتجين تحت طائلة توقيع الجزاءات العقابية، ومنها فسخ حق الانتفاع، إضافة إلى عدم تقبل الفلاح أو المنتج فكرة الملكية الجماعية وتفضيل الملكية الفردية وهو ما ساهم في ظهور العديد من النزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وبالتالي ألحق ضررا بالمستثمرة التي شهدت تقسيما مكانيا، لذلك تدخل المشرع ووضع نظام قانوني مغاير لاستغلال هذه الأراضي بموجب

¹ بن معمر رايح، المرجع السابق ص 06.

² المادة 07 و 03 من القانون 87-19 سالف الذكر.

³ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، الصادر في 18/11/1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر.ج. عدد 55، صادر بتاريخ 27/09/1995.

مقدمة

قانون جديد وهو قانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وعلى الرغم من أنّ القوانين المنظمة لأساليب استغلال الأراضي الفلاحية¹ أهملت تعريف الأرض الفلاحية إلا أنّ المشرع عرّفها في قانون التوجيه الفلاحي في المادة 04 منه على أنّها: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

أما عن تصنيف هذه الأراضي فقد أخذ تصنيفها عدة صور ووقفاً على معايير محددة ظهرت من خلال نصوص قانونية وتنظيمية لها، فبالنظر إلى هذه النصوص نجد أنّ المشرع الجزائري عملاً بالتوجه الجديد الذي أتى به دستور 1989 اعتمد تصنيف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة في المادة 23 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، ليؤكد على ذلك في نص المادة 18 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية،² إذ كانت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مدرجة ضمن الأملاك الاقتصادية في ظل القانون رقم 84-16 الملغى بموجب القانون 90-30.³

وبذلك فإنّ المشرع كرس فكرة ازدواجية الأملاك الوطنية التي كانت سائدة قبل الاستقلال والتي كرسها من جديد دستور 1989، وهذا التصنيف يعد تصنيفاً قانونياً بحسب مالك الأرض والمقصود من ذلك أنّ الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنحصر ملكيتها للدولة وحدها فقط، وبالاطلاع على القانون 10-03 نجده نصّ في المادة 04 منه على أنّ الامتياز يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة دون تحديد صنف هذه الأراضي ولكن هذا التصنيف يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد قيمة الإتاوة السنوية.

¹ يتعلق الأمر بالأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، والأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، والقانون رقم 87-19 وحتى القانون 10-03.

² القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 52، صادرة في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20/07/2008، ج.ر.ج. عدد 44، صادر بتاريخ 03/08/2008.

³ إنّ إطلاق مصطلح الأملاك الاقتصادية للدولة كان يدل على وحدة هذه الأملاك، فاستعمال هذا المصطلح يدل أنّه لم يكن هناك تمييز بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة التابعة للدولة.

ونظرا لكون هذه الأراضي ثروة قومية قائمة بذاتها فرضت حماية قانونية خاصة من خلال تجسيد بعض المبادئ أهمها أنّها غير قابلة للتقادم ولا الحجز، وإنّما يكون التصرف فيها بحسب ما تنص عليه القوانين التي تحكمها لاسيما بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16.¹

وبذلك يتضح أنّ الأراضي الفلاحية هي من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة إذ تعد من أهم الأوعية العقارية التي يمكنها أن تحتضن المشاريع الاستثمارية المختلفة خاصة المتعلقة بالاستغلال الفلاحي، والجدير بالذكر أنّ الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تشمل الأراضي الصالحة للزراعة والأراضي الاستصلاحية والأراضي الوقفية لكن ما يهمنا في مجال دراستنا لدراسة محل الامتياز في ظل القانون 03-10 هي الأراضي الصالحة للزراعة، والتي يقصد بها الأراضي التي تستغل عن طريق زراعتها بأي محصول كان ويكفي لاعتبار الأرض فلاحية أن تكون صالحة للزراعة بحالتها أي صالحة للإنبات دون استصلاح حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل.²

ففي ظل السياسات العقارية التي أثبتت عدم نجاعتها ومع تحول النظام السياسي من الاشتراكية إلى الرأسمالية لجأ المشرع إلى نظام قانوني يثمن العقار الفلاحي ويعمل على فرض آلية قانونية تحميه من سوء الاستغلال بموجب القانون 08-16 حيث تتمثل هذه الآلية في عقد الامتياز الفلاحي ليصدر فيما بعد القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا المرسوم 10-326 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز، لذا فإنّ لجوء الدولة إلى عقد الامتياز الفلاحي ما كان نتيجة إلا لمبادرتها بالإصلاحات الاقتصادية وفتحها على النظام الاقتصادي الجديد الذي يعطي للقطاع الخاص حق المشاركة في عملية الاستثمار الفلاحي بالإضافة إلى رغبتها في الاستفادة من قدرات هذا الأخير نظرا لما يتمتع به من مقومات ايجابية من كفاءة فنية وتقنية وسرعة في الأداء، لذلك فإنّ تسهيل عملية استغلال

¹ القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ج. عدد 46، صادر بتاريخ 2008/08/10.

² محمد حسن قاسم، الملكية الزراعية، الإيجار الزراعي، دار الجامعة الجديدة القاهرة، 1997، ص 22، عصام أنور سليم، ومحمد حسسن قاسم، القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2002، ص 21.

مقدمة

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز يضمن للدولة احتفاظها بحق ملكيتها على أراضيها اذ تسعى من خلاله إلى الانتقال من حق الانتفاع الدائم المكرس بموجب القانون 87-19 إلى الاستغلال المؤقت لهذه الأراضي بموجب ما نص عليه قانون 10-03 لكن في مقابل ذلك ينتج عن هذا العقد حقوق والتزامات متقابلة في ذمة أطرافه.

وعليه جاءت دراسة هذا الموضوع تحت عنوان عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لنحاول أن نبرز دور وأهمية عقد الامتياز كآلية حصرية ووحيدة لاستغلال أراضي الدولة الفلاحية وذلك بتفعيل الاستثمار عليها وبالتالي يجب تسليط الضوء على أهمية الموضوع بالنظر إلى الهدف الذي يسعى عقد الامتياز إلى تحقيقه وهو إعطاء قيمة إلى الموارد الطبيعية المتمثلة في الأراضي في تحقيق التنمية الاقتصادية بدلا من الاعتماد على قطاع المحروقات، كما تكمن أهمية الموضوع في ضرورة إبراز أهم المبادئ التي أتى بها القانون 10-03 وكيف تم تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية وتطوير قطاع الفلاحة الذي يعد قطاعا حساسا، كما أن تبني المشرع لفكرة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتخلي عن مبدأ حق الانتفاع الدائم الذي منح للمستفيدين في إطار أحكام القانون 87-19 تدفعنا إلى العمل على تحديد مواطن الضعف في معظم أنماط التسيير الذي خضعت لها الأراضي الفلاحية وتحديد النقائص الذي تشوب عقد الامتياز الفلاحي القائم على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت وبالتالي تقييم لجوء الدولة لهذه الآلية.

من هذا المنطلق فإنّ دراستنا للموضوع سوف تقتصر على دراسة عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة والذي نظمته المشرع بموجب القانون 10-03 وعليه فإنّ أهداف الدراسة تتعلق بتحليل وتقييم النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز الفلاحي من خلال دراسة النقاط التالية:

- تحديد مفهوم عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية من ناحية الفقه والقانون والقضاء لتيسير فهم مضمونه ومحتواه، كما نعمل على تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد ومدى اعتباره عقدا من عقود القانون العام أو عقدا من عقود القانون الخاص لتحديد القواعد الذي تسري عليه وتحديد الطبيعة القانونية للحق الناشئ عن هذا العقد.

- التطرق لمحل عقد الامتياز الفلاحي من خلال معالجته لحالة المستثمرة الفلاحية الناتجة عن عقد الامتياز الفلاحي طبقا للقانون 10-03 سواء أكانت فردية أم جماعية، فدراسة هذا المحل يحدد موقفه بضرورة التخلي عن العمل الجماعي في شكل مستثمرة فلاحية جماعية في ظل تشجيع المجهود الفردي حيث اتضحت أنّ التشريعات السابقة كانت تعتمد للنهوض بالقطاع الفلاحي على المجهود الجماعي للمستغلين للأرض الفلاحية ومنه كان حق الانتفاع في الأصل يمنح بصفة جماعية.

- الوقوف على معرفة وتحديد الحقوق الممنوحة لكل من طرفي العقد والالتزامات الملقاة على عاتقهما.

- الوقوف على طرق إبرام عقد الامتياز الفلاحي والذي جاء بدوره كبديل لحق الانتفاع الدائم وبالتالي التطرق لإجراءات وشروط إبرام العقد وطرق انقضائه.

- تحديد الهيئات الإدارية المسؤولة عن فرض رقابة استغلال الأراضي الفلاحية مع تحديد الجهة المسؤولة عن الفصل في النزاعات المترتبة عن عقد الامتياز.

- مدى نجاعة الرقابة الإدارية والقضائية المفروضة من قبل الجهات المختصة في تحقيق حماية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 10-03 ومدى تأثيرها على مبدأ المحافظة على الأراضي الفلاحية.

أما عن دوافع اختيار الموضوع فتعود إلى عدة اعتبارات ذاتية وموضوعية فالذاتية لميول الباحث إلى موضوعات المتعلقة بالقانون العقاري، واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة الذي يعد من صميم هذه الموضوعات.

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في كون الموضوع شهد عدة تطورات قانونية بصدور العديد من النصوص الذي تنظمه إلا أنه لم يحظ بعناية تامة من قبل دارسي القانون فالمكتبة القانونية تكاد تخلو من الكتب القانونية في هذا المجال لذا وجب علينا مساندة التطورات بتغطية هذا النقص وبناء على ذلك نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يوازن حق استغلال الأراضي الفلاحية المكرس في قانون 10-03 بين المصلحة العامة للدولة باعتبارها مالكة حق الرقبة وبين المصلحة الخاصة للمستثمر صاحب الامتياز؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي وذلك بوصف عقد الامتياز الفلاحي وصفا موضوعيا بالوقوف على مضمون النصوص القانونية

مقدمة

الناظمة لهذا العقد لتحليلها، بالإضافة إلى المنهج المقارن حيث تم مقارنة بعض نصوص قانون المستثمرات الفلاحية الحالي رقم 10-03 بنصوص القانون السابق رقم 87-19 ومقارنة حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين سابقا بحق الامتياز حاليا، وذلك للوقوف على سلبيات وإيجابيات كل نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، والتي تسعى الدولة من خلالها لترقية النشاط الفلاحي باستغلالها الاستغلال الأمثل والأفضل للأراضي الفلاحية، كما قسمنا موضوعنا لبابين على النحو التالي:

- **الباب الأول:** منح عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 10-03، وقسمناه إلى فصلين كما يلي:
- **الفصل الأول:** خصوصية عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 10-03.
- **الفصل الثاني:** إبرام عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وانقضائه في ظل القانون 10-03.
- **الباب الثاني:** ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وقسمناه إلى فصلين على النحو التالي:
- **الفصل الأول:** الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.
- **الفصل الثاني:** تفعيل الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 10-03.

الباب الأول:

منح عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال
الوطنية الخاصة في ظل القانون 10-03

عدل المشرع الجزائري عن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق أسلوب حق الانتفاع الدائم الذي مُنح للمنتجين الفلاحيين لأسباب عديدة ووقفت عائقا أمام تطور المستثمرات الفلاحية، أهمها عائق الشيوخ الأبدى المفروض على أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وما نجم عنه من صعوبة في التنازل عن حصة المستفيد أو نقلها أو حجزها، كما أنّ هذا الأسلوب في التسيير نتج عنه عدة تعديات على الأراضي الفلاحية أدت إلى نهبها وبيعها واستعمالها لأغراض أخرى غير المحددة في عقد الانتفاع الدائم، فكان المشرع ملزما بإيجاد سياسة جديدة في الاستغلال تعيد للأراضي الفلاحية مكانتها كمقوم لا بديل عنه من أجل تحسين أداء المستثمرات الفلاحية ووضع حد لسوء استعمالها واستغلالها، وليسد النقائص التي كانت سائدة في السياسات العقارية تم إلغاء القانون رقم 87-19 وتوجه المشرع إلى تبني نمط استغلال جديد في القطاع الفلاحي ويظهر ذلك من خلال نص المادة 17 من القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ليصدر بعد ذلك القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فبمجرد تبني نظام ازدواجية الأملاك الوطنية ساهمت هذه الفكرة على تشجيع الاستثمار في القطاع الفلاحي التابع للدولة بتدخل المستثمر الفلاحي فيه بمنحه صلاحية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

من هذا المنطلق قسمنا الباب الأول إلى فصلين تطرقنا في الفصل الأول منه إلى خصوصية عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 03-10، أما الفصل الثاني فخصصناه إلى إبرام عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وانقضائه في ظل قانون 03-10.

الفصل الأول: خصوصية عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 03-10

يُبرم عقد الامتياز الفلاحي بين الإدارة العامة (الدولة مانحة الامتياز) وأحد الخواص والذي يعرف بالمستثمر الفلاحي، يسعى من خلاله الشخص العام إلى تحقيق هدف متفق عليه وهو هدف الصالح العام، بينما يعمل المُلتزم على تحقيق صالحه الخاص، ولما كان المنطق أن يُفضل الصالح العام على الخاص باعتباره أولى بالرعاية وجب أن تتمتع الإدارة المانحة للعقد بمركز أسمى من مركز صاحب الامتياز خلافا لما هو معمول به في إطار العلاقات الخاصة التي تقتضي بمساواة مراكز الأطراف، ومن هنا يظهر تباين عقد الامتياز الفلاحي عن العقود الخاصة، وباعتبار الدولة طرفا فيه فهو يعد عقدا له مفهومه الخاص وتفهم خصوصيته من خلال القانون 03-10 الذي ينظمه، حيث يؤكد هذا القانون على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة ويعتبر الامتياز الأسلوب الوحيد والحصري في استغلال أراضيها وعليه سنتطرق لتحديد مفهوم هذا العقد (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى تكييف العقد فقها وقانونا مع تكييف الحق المترتب عنه (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

يتميز عقد الامتياز الفلاحي بكونه يترتب عن إتفاق يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما ويهدف إلى إنشاء مستثمرة فلاحية على أرض ملك خاص للدولة،¹ لذلك نظرا لأهمية عقد الامتياز الفلاحي وجب علينا تعريفه (المطلب الأول)، كما أنه ولتحديد مفهومه يتطلب الأمر تحديد مفهوم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة على اعتبار أنها محل لهذا العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

نظرا لأهمية عقد الامتياز الفلاحي فقد تولى تعريفه كل من الفقه والتشريع والقضاء (الفرع الأول)، حيث يتضح من خلال هذا التعريف أنّ هذا العقد يتمتع بمجموعة من الخصائص التي تجعله يختلف عن أنظمة أخرى عرّفها التشريع الجزائري في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف بعقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الفقه والقانون والقضاء

نفرق في هذا الصدد بين التعريف الفقهي والتشريعي والقضائي:

أولاً- **التعريف الفقهي لعقد الامتياز**: أجمع فقهاء القانون الإداري أنّ الامتياز أسلوب من أساليب إدارة المرفق العام فهو عقد من عقود القانون العام ذات الطابع الإداري والاقتصادي،² وعلى هذا الأساس ظهرت العديد من التعريفات أهمها تعريف الفقيه ليون دوجي للامتياز على أنّه: "عمل قانوني مركب يحتوي على نوعين من النصوص، نصوص تشمل الأعباء المتبادلة بين مانح الامتياز من جهة والملتزم من جهة أخرى وهي نصوص لا تهم المنتفعين مباشرة، ومنها مدة الامتياز، كيفية استرداده وكيفية تنفيذ

¹ عواطف عباد، عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 10-03، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2019، ص 469.

² لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار، مجلة دراسات وأبحاث، مجلد 11، العدد 02، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2019، ص 119.

الأشغال وهي نصوص تعاقدية ونصوص لا يقتصر أثرها على الملتزم وإنما تمتد إلى المنتفعين وهي الخاصة بتنظيم المرفق العام وتسييره كتحديد الرسوم التي يجوز تحصيلها، الإجراءات الكفيلة بحفظ سلامة المنتفعين وشروط الانتفاع بالخدمة التي يقدمها المرفق وهي نصوص تنظيمية.¹

كما عرّفه الفقيه فودال "vedel" بأنه: "إجراء يقوم بموجبه شخص عام يدعى الهيئة المانحة للامتياز بمنح شخص طبيعي أو معنوي يدعى صاحب الامتياز، الحق في تسيير مرفق عام تحت رقابة الهيئة المانحة للامتيازات مقابل إتاوة، والتي يتحصل عليها صاحب الامتياز من مستعملي المرفق العام."²

أما الفقه العربي فقد عرّف الدكتور عمار بوضياف الامتياز على أنه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا وشخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي أنّ تسيير المرفق العام يتقاضى مقابلته صاحب الامتياز مبلغا ماليا، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق."³

كما يعرّفه الدكتور سليمان الطماوي على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أم شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز."⁴

ويعرّفه الدكتور محمد عاطف البنا بأنه: "عقد إداري بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام وأحد أشخاص القانون الخاص الفرد أو الشركة يتعهد بمقتضاه الملتزم الفرد أو الشركة بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة للجمهور

¹ سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 344.

² Bennadji cherif, *la concession de services publics en algérie*, ENA 1996/1997, page 8.

³ عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

⁴ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط 05، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص 108.

طبقا للشروط الموضوعية له، مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح أو يكون الاستغلال في صورة التصريح للملتزم بتحصيل أجر أو رسم من المنتفعين.¹

كما عرّفه الأستاذ أحمد محيو بأنه: "اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي".²

ما يتضح من هذه التعاريف أنّ فقهاء القانون الإداري انصب اهتمامهم على تعريف عقد الامتياز في إطار تسيير المرافق العامة وهي تعاريف لا تتماشى مع الامتياز الفلاحي لأنّ امتياز المرفق العام يتخذ كأسلوب لتسيير المرفق العام فقط ولا يتخذ كأسلوب لتسيير الأراضي الفلاحية، كما أنّها لا تتماشى مع عقد الامتياز الفلاحي وذلك من خلال أنّ الطرف المتعاقد مع الدولة منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره، لذلك يتضح أنّ تعريف الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لم يلق الاهتمام الوافر من قبل الفقهاء وهذا رغم الأهمية الكبرى التي تشكلها هذه الأملاك من الناحية الاجتماعية والاقتصادية خاصة وأنّ الخروج من أزمة اعتماد القطاع العام على قطاع المحروقات يتطلب منه الاهتمام بالمجال الفلاحي كبديل لهذا القطاع وذلك من خلال إفساح المجال للخواص لتمكينهم من استغلال الأراضي الفلاحية طبقا لما جاء في القانون 08-16 والقانون 03-10 اللذان يعتبران الركيزة الأساسية لهذا العقد.

لكن الوصول لتعريف فقهي جامع لعقد الامتياز الفلاحي يتم بتحليل كل من المصطلحات التالية فقها وهي (العقد، الامتياز، الفلاحي) حيث يعرف الفقه ومن بينهم الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري العقد بصفة عامة على أنّه: "توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين سواء كان هذا الأثر إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهاءه".³ أما الامتياز فله معان مختلفة باختلاف فروع القانون، وبذلك فهو يحمل معنى الميزة أو الرخصة أو المنة التي تعطى لشخص معين،⁴ فعلى هذا الأساس اعتبره الفقه أنّه

¹ محمد عاطف البناء، العقود الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية، دار الفكر العربي، 2008، ص 53.

² أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 44.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، العقد، الجزء 01، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 125.

⁴ عواطف عباد، المرجع السابق، ص 471.

رخصة قانونية تمنحها الدولة بصفتها الجهة مانحة الامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي بصفته صاحب امتياز من أجل استغلال أموال منقولة أو عقارية، لمدة محدودة وبمقابل مبلغ معين،¹ لكن ما يعاب على هذا التعريف أنه يجرد الامتياز من كونه عقداً ويجعله منحة لشخص معين والتي تعتبر في نفس الوقت خاصية مفادها انفراد صاحب الامتياز بسلطات استثنائية حيث يحل بنفسه محل السلطة العامة، ولكن بالإسقاط على عقد الامتياز الفلاحي فإن الدولة تخول حصراً لمتعهد خاص باستغلال الأراضي الفلاحية بدلا عنها، أما عن مصطلح الفلاحي فيجد أساسه في محل عقد الامتياز المنصوص عليه قانونا في كل من نص القانون 08-16 والقانون 03-10 والذي يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والممتلكات السطحية المتصلة به.²

أما فقهاء القانون الاقتصادي من بينهم الفقيه "MONTIE BROHARD" فيعرف الامتياز بأنه: "علاقة مستمرة يقدم بموجبها المانح امتيازاً مرخصاً به للقيام بنشاط معين إضافة إلى المساعدة في التنظيم والتدريب والإدارة لقاء مقابل يقدم من طرف المتلقي".³ كما عرف الأستاذ "Paul Rand Dixon" عقد الامتياز بأنه: "علاقة بين طرفين يسمى أحدهما المانح ويسمى الآخر بالمتلقي، بحيث يقدم الأول الخبرة التجارية والمعرفة الفنية والخدمات اللازمة لبيع المنتج ويؤدي إلى خلق نوع من المساعدة والتعاون بين مشروعات متعددة من خلال تطبيق معرفة خاصة وهي التي تعطي عقد الامتياز طابعه الخاص".⁴

وقد عرفته الجمعية الدولية للامتياز I.F.A بأن عقد الامتياز: "ترخيص تعاقدية ممنوح من قبل شخص يسمى المانح إلى شخص آخر يسمى المتلقي يتضمن تمكين المتلقي من ممارسة عمل معين خلال مدة الامتياز بموجب أو باستخدام اسم معين يعود للمانح؛ و يخول الترخيص للمانح ممارسة حق الرقابة المستمرة خلال فترة الامتياز على

¹ بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 13.

² زنوش طاوس، عقد الامتياز الفلاحي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019-2020، ص 29.

³ درع حماد عبد العزيز، عقد الامتياز، دراسة في القانون الخاص، ط 01، مكتبة السنهوري، بغداد، 2011، ص 22.

⁴ درع حماد عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 23.

الطريقة التي يقوم المتلقي بموجبها بممارسة نشاطه؛ يلتزم المانح بأن يقدم للمتلقي خلال ممارسة نشاطه المساعدة التي تتعلق بتنظيم نشاط المتلقي، تدريب العاملين، التوريد بالبضائع، الإدارة وغيرها؛ كما يلتزم المتلقي بأن يؤدي بشكل دوري مبلغ من المال في مقابل الامتياز أو السلع والخدمات التي يقدمها المانح.¹

ما يمكن استخلاصه أنّ عقد الامتياز حسب رأي فقهاء الاقتصاد وخاصة في المجال التجاري هو من بين العقود التي تربط بين شخصين سواء كانا طبيعيين أو معنويان يتمتعان بالاستقلالية المالية والقانونية بحيث يلتزم بموجبه المانح في اتجاه المتلقي بمجموعة من الالتزامات لقاء مقابل يحصل عليه من طرف المتلقي.

أما عقد الامتياز الفلاحي بالخصوص يُعرّف من الناحية الاقتصادية تبعاً لسياسة التوجيه الفلاحي المعتمدة في الجزائر منذ سنة 2008 بأنه أسلوب جديد في استثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والممنوحة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية بعد تغيير القانون الأساسي لنمط الاستغلال تبعاً لقانون سنة 1987، وذلك بموجب القانون الصادر سنة 2010 الذي يرمي إلى إزالة العقبات التي تحول دون مبدأ الاستغلال الأمثل لهذه الأملاك والسماح بإقامة شراكة بهدف تشجيع التنوع الانتاجي الفلاحي من جهة ومن جهة أخرى رفع وتيرة الاقتصاد الوطني بإعطاء أهمية لقطاع الفلاحة وإشراك المستثمر الفلاحي في تحقيق الأمن.²

ثانياً- التعريف التشريعي لعقد الامتياز: إنّ أول تطبيق للامتياز في المجال الفلاحي في الجزائر كان في إطار القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات

¹ PH-Bessis, Le contrat de franchise, les guides, Montchrestien, Paris, 1986, page 13.

² مزواغي ميلود، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2014-2015، ص10.

الاستصلاحية،¹ ثم طبق بموجب القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي وبموجب القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك على الأراضي التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية، لذا سنبين تعريف الامتياز في إطار كل من قانون الاستصلاح ثم قانون التوجيه الفلاحي وأخيرا القانون 03-10.

1- تعريف الامتياز في إطار قانون الاستصلاح: عرّف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 في مادته الثانية والتي تنص على أنه: "تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية."

من خلال نص المادة السالفة الذكر يتضح لنا أنّ الامتياز المتبنى من طرف المشرع الجزائري يتميز بالخصائص التالية:

- الامتياز عقد إداري، ذلك اعتمادا على المعيار العضوي الذي يتضح من خلال صيغة النص الذي يعرف الامتياز على أنه تصرف يصدر من الدولة.
- عقد ذو محل معين، الذي يتمثل في الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المتواجدة تحديدا في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية.
- عقد مؤقت حيث يبرم لمدة معينة يحددها دفتر الشروط.²

وبناء على ذلك يكون عقد الامتياز في إطار قانون الاستصلاح قد حدد محل الامتياز المتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهلية، فالأراضي الأخرى التابعة للأملك الوطنية لا تخضع لنظام الامتياز أي أنّ هذا المرسوم نص على أنّ الامتياز الفلاحي هو عقد مبرم بين الدولة وصاحب الامتياز من أجل استصلاح قطعة أرضية تابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة مقابل

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج.ر.ج. عدد 83، الصادر بتاريخ 17/12/1997.

² عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 274-275.

إتاوة يدفعها، فالغرض من منح الامتياز وفقا لهذا المرسوم انجاز برامج لاستصلاح نوع من الأراضي التي حددتها أحكامه وتخص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية.

2- تعريف الامتياز في إطار قانون التوجيه الفلاحي: بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 اتضحت نية المشرع في تعميم الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاص للدولة¹ بعدما تم تجربته في استصلاح الأراضي الصحراوية التابعة للأملاك الوطنية ليحل محل حق الانتفاع الدائم المكرس بموجب القانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 ساري المفعول.

تضمن القانون 08-16 أول تعريف تشريعي للامتياز الفلاحي الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة في الفقرة الثانية من المادة 03 منه والتي تنص على أنه: "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية."

بناء على ذلك يعرف الامتياز وفقا لقانون التوجيه الفلاحي على أنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة شخص ما حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية ويمنح الامتياز حصريا بموجب عقد، فالمشرع من خلال هذا القانون مهد لتحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87-19 كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة إلى حق امتياز يمنح بموجب عقد بين الدولة من جهة والمستثمر الفلاحي من جهة أخرى.²

كما يتضح حسب قانون التوجيه الفلاحي أنّ المشرع تخلى عن فكرة تأييد حق استغلال هذه الأراضي التي خول القانون 87-19 للمستفيدين منها حق انتفاع مؤبد عليها إضافة إلى الأنظمة التي سبقته (نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية)، إضافة إلى أنه لم يحدد مدة الامتياز بل تركها مفتوحة كما فعل في مجال الأراضي الاستصلاحية،

¹ أنظر المادة 17 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، سالف الذكر.

² جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 17.

كما أنّ المشرع حين استعمل مصطلح "شخص" في صلب التعريف لم يكن دقيقا في وصف الشخص إن كان شخصا طبيعيا أو معنوياً.

3- تعريف الامتياز في اطار القانون 03-10: على نحو تفصيلي وبشكل محدد أكثر مما هو وارد ضمن المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي، عرّف المشرع الجزائري عقد الامتياز الفلاحي طبقا لما تضمنته أحكام المادة 04 من القانون 03-10 سالف الذكر بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون "بالأملاك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري."

من خلال هذا التعريف القانوني يتضح أنّ المشرع الجزائري قد عرّف عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من خلال تحديد مختلف عناصره،¹ وهي كالاتي:

- تحديد طرفي العقد من الجهة المانحة وهي الدولة أي الطرف الأول وتحديد الملتزم وهو الشخص الطبيعي ذو جنسية جزائرية أي الطرف الثاني.
- تحديد محل العقد وهو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والأملاك السطحية لها.
- تحديد مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة مدة 40 سنة مع إمكانية التجديد، وهذا عكس ما كان في القانون رقم 87-19 الذي كان يقوم على حق الانتفاع الدائم.
- تحديد المقابل في العقد بدفع إتاوة سنوية.

¹ لحاق عيسى، المرجع السابق، ص 120.

- التعاقد بين الطرفين يكون بموجب دفتر شروط.¹

ومنه فإنّ المشرع الجزائري قد حدد كل عناصر عقد الامتياز إلا أنه قد حصر صاحب الامتياز في الشخص الطبيعي دون إمكانية منح حق استغلال الأراضي الفلاحية للأشخاص المعنوية، كما تم تحديد ذلك الشخص الطبيعي وهو ذو الجنسية الجزائرية وبالتالي فإنّ المشرع الجزائري قد أقفل الباب أمام المستثمر الأجنبي في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ المشرع استبدل مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال الأراضي الاستصلاحية بمصطلح الامتياز وهو الأقرب إلى الصواب، إذ أنّ حق الانتفاع له قواعده في القانون المدني في حين أنّ الامتياز هو العقد الذي بموجبه يتم استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة.²

كما استبدل مصطلح المنتج الذي كان مستعملا في القانون 87-19 بمصطلح المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي، إذ يتضح من ذلك أنّ المشرع بموجب قانون التوجيه الفلاحي وقانون 10-03 ربط الامتياز بمفهوم المستثمر وبالنشاط الفلاحي وبصفة الفلاح التي اشترطها لاكتساب حق الانتفاع الدائم الذي يعتبر أساس منح عقد الامتياز الفلاحي.

وعليه وجب منا تحديد المفهوم القانوني لكل هذه المصطلحات ليتضح مفهوم الطرف الثاني في عقد الامتياز الفلاحي حيث ورد في المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي مفهوم النشاط الفلاحي حيث تنص المادة على أنه: "تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة وكذلك الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية

¹ تم إقرار نموذج دفتر الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ج.ج عدد 79، صادر بتاريخ 2010/12/29.

² أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص21.

أو الحيوانية وتوضيبيها وتحويلها وتسويقها عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة."

كما عرّف المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المتعلق بتعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياتها¹ في المادة 07 منه أنه: "يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم، كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية، بصفة مستمرة وعادية كما هي معرفة أعلاه وتتوفر فيه الشروط الآتية:

- أن يكون مالك أرض أو مربّي الماشية يتولى بنفسه وتحت مسؤوليته إدارة مهام التسيير ومراقبتها ومتابعتها.
- غير أنه يمكن المالك أن يفوض أمر التسيير للغير الذي يكون حينئذ وكيفا مسيرا موضوعا تحت سلطة المالك ومسؤوليته.
- أن يكون حائزا عقد ايجار أو انتفاع مبرما مع المالك وأن يكون الايجار أو الانتفاع مصرحا بكونه نقدا أو عينا. "

من خلال تعريف النشاط الفلاحي والفلاح يفهم أنّ المستثمر صاحب الامتياز يجب أن يكون فلاحا ويمارس نشاطا فلاحيا بالمفهوم أعلاه أيضا حتى يتمكن من اكتساب صفة الفلاح التي تؤهله للاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي.

كما عرّف المشرع الجزائري المستثمر بموجب المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: "يعتبر في مفهوم هذا القانون مستثمرا فلاحيا كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا لما هو محدد في أحكام المادة 45 أعلاه، ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحهم ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك... "

ومن هنا نخلص إلى أنّ المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي هو الشخص الذي تمنحه الدولة حق الامتياز تطبيقا لأحكام القانون 03-10 بتوافر شروط الفلاح كما تطلبها قانون التوجيه الفلاحي والرسوم 96-63 سالف الذكر ويتم المنح في ظل توافر شروط معينة سيلي تفصيلها لاحقا ذكرتها المواد 02 و05 من القانون 03-10.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27/01/1996، المتعلق بتعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياتها، ج.ر.ج. عدد 07، الصادر بتاريخ 1996.

² عواطف عباد، المرجع السابق، ص 471.

ثالثا- **التعريف القضائي لعقد الامتياز**: لم يعط القضاء الجزائري في اجتهاداته وقراراته أهمية لتعريف عقد الامتياز الفلاحي الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وذلك نظرا لحدثة هذا العقد مقارنة مع عقود امتياز المرافق العامة وإن كانت هذه الأخيرة لم تلق الاهتمام الكثير من طرف القضاء، غير أنه يمكن الاستدلال عن موقف القضاء من مسألة تعريف عقد الامتياز بصفة عامة من خلال ما جاء به قرار مجلس الدولة رقم 11950 بتاريخ 2004/03/09 الذي نص على " أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه. ¹"

من خلال هذا التعريف يتضح أنّ مجلس الدولة الجزائري اعترف صراحة بالطابع الإداري وكذا بالطابع الاقتصادي العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية للسلطة الإدارية تمارسها تجاه المتعهد، وبذلك يقربه كثيرا من عقود القانون العام.

فهذا التعريف لا ينصب على جميع عقود الامتياز بما فيها الفلاحي، كما لم يتعرض التعريف إلى مسؤولية المستثمر في التسيير وحقه في الحصول على المقابل المالي المتمثل في الإتاوة السنوية من قبل المستثمرين وحق صاحب الامتياز في الرقابة، مما يجعل هذا التعريف لا ينطبق في كل جوانبه على عقد الامتياز الفلاحي.

ومن خلال ما سبق يمكن تعريف عقد الامتياز الفلاحي على أنه عقد مبرم بين الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا والمستثمر صاحب الامتياز الذي هو شخص طبيعي من جنسية جزائرية من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها مقابل إتاوة سنوية، وذلك لمدة محددة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.

الفرع الثاني: خصائص عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

يتميز عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص التي تجعله عقدا مميزا عن باقي العقود وباقي الأنظمة التي عرفها التشريع الجزائري في مجال استغلال الأراضي

¹ القرار رقم 11952 المؤرخ في 2004/03/09، الصادر عن الغرفة العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 05 لسنة 2004، ص57.

الفلاحية، وهي تلك الخصائص التي يمكن استنباطها من جملة التعاريف السابقة ويتم تناولها كالاتي:

أولاً- عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عقد إداري: على الرغم من أن المادة 04 من القانون 03-10 لم تحدد صراحة طبيعة العقد إلا أنه يقصد بكلمة عقد الواردة في مضمون المادة العقد الإداري حيث يتضح منها أن المشرع الجزائري تبنى المعيار العضوي عند تحديد أطراف عقد الامتياز الفلاحي، انطلاقاً من ذلك فإننا نجد فيه مقومات العقد الإداري، والتي مفادها أن العقد يترتب على اتفاق يكون أحد أطرافه شخصاً معنوياً (الدولة) وتظهر فيه نية الأخذ بأساليب القانون العام، من خلال انطوائه على شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص بناء على دفتر الشروط الذي تعده الدولة بإرادتها المنفردة،¹ وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال أراضي فلاحية تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار.²

إضافة إلى أن الإعداد الكلي لعقد الامتياز الفلاحي بجميع تفاصيله من طرف مديرية أملاك الدولة يجعل منه عقد إدارياً وهو ما يفهم من نص المادة 06 والتي جاء فيها أن: " إدارة الأملاك الوطنية هي التي تعد عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ... "، وكذلك نص المادة 17 من نفس القانون والتي ورد فيها أن هذه الإدارة تمنح الامتياز بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا بالنسبة للأملاك السطحية المتصلة بها المتوفرة.

كما يظهر الطابع الإداري من خلال نص المادة 2/28 من نفس القانون حيث تلجأ إدارة الأملاك الوطنية إلى فسخ عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الإدارية أي عن طريق

¹ عايلي رضوان، آيت حمودة كهينة، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 12، العدد 03، 2019، ص14، دفتر الشروط جزء لا يتجزأ من عقد الامتياز الإداري وعدم وجوده يؤدي إلى بطلان العقد ويعتبر عملاً من الأعمال القانونية المتعلقة به ومرحلة من مراحل اعداده، أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، الملكية والقانون في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص166.

² بريك الزويبير، المرجع السابق، ص 16.

الفسخ الإداري في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وهو فسخ لا نجده في عقود القانون الخاص.

كما يتأكد الطابع الإداري لعقد الامتياز بالنظر إلى الهدف من هذا العقد وهو ضمان المنفعة العامة التي تتمثل في خدمة الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا تحقيق الأمن الغذائي، ويظهر الطابع الإداري كذلك من خلال الرقابة التي تمارسها الدولة في مختلف مراحل إعداد عقد الامتياز وحتى بعد لإعداده وتدخلها في العديد من المسائل أثناء تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي.

في حين أنّ القانون الملغى رقم 87-19 نص صراحة على أنّ العقد المنشأ لحق الانتفاع الدائم هو عقد اداري وذلك في نص المادة 1/12 منه بنصها على أنه: "يسلم للمعنيين بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ وبحصص متساوية." وكذا في المادة 33 من نفس القانون.

كما أكدّ المشرع على كون أنّ العقد المنشأ لحق الانتفاع الدائم هو عقد إداري بإصداره للمرسوم رقم 90-50 والذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87-19 وكيفيات ذلك¹ إذ نصت المادة 1/2 من هذا المرسوم على أنه: "إذا تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية ضمن احترام أحكام القانون رقم 87-19...، وجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعنيين دون تأخير بإعداد عقد إداري."

بناء على هذه النصوص فإنّ حق الانتفاع الدائم يمنح للمنتجين الفلاحين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة بموجب عقد ذو طبيعة إدارية، تعده وتسلمه إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً باعتبارها جهة إدارية تمثل الدولة في أملاكها على المستوى المحلي بعد خضوعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06/02/1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون 87/19، الصادر في ج.ر.ج. عدد 06، الصادرة في 07/02/1990.

لذلك فإنّ عقد الانتفاع الدائم هو عقد إداري صادر عن أملاك الدولة وهي تعمل باسم ولحساب الدولة، وهي تتصرف باعتبارها سلطة إدارية تتمتع بامتيازات السلطة العامة، على غرار حق الامتياز حاليا المكرس بموجب القانون 03-10 سالف الذكر فهو عقد اداري تعده وتسلمه إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهة المختصة، وهذا حسب تعرف المادة 04 من هذا القانون للامتياز بأنّه عقد، يكون مرفقا بدفتر شروط معد سلفا يتضمن شروطا غير مألوفة في قواعد القانون الخاص، وعليه فإنّ عقد الانتفاع الدائم سابقا/ وعقد الامتياز حاليا هو ذو طبيعة إدارية يخضع لأحكام وقواعد القانون العام، لاسيما من حيث الاختصاص القضائي، حيث يخضع لاختصاص القضاء الإداري إلغاء وتعويضاً وليس لاختصاص القضاء العادي.¹

ثانيا- عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة يرد على محل معين: اعتمد المشرع الجزائري على نمط جديد لتسيير الوعاء العقاري الفلاحي حيث اختار هذا الأخير نظام المستثمرات الفلاحية كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بناء على دفتر شروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، وباستقراء أحكام القانون 03-10 لاسيما المادة 05 نجد أنّ محل عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة للقانون 87-19 حيث جاء فيها يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، وهو ما يؤكد أنّ المشرع احتفظ بنظام المستثمرات الفلاحية الذي كان قائما في القانون 87-19 وذلك لما شرع القانون 03-10 والذي ألغى بموجب المادة 34 منه القانون 87-19.²

كما أضافت المادة 04 من القانون 03-10 سالف الذكر أنّ الامتياز يرد على استغلال الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية وعرفها على أنّها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والأغراس ومنشآت الري.

ثالثا- عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة عقد فردي: تنص المادة 06 من القانون 03-10 على أنّه: "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر

¹ لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 37-38.

² مزواغي ميلود، المرجع السابق، ص 16-17.

يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية.

توضح هذه المادة أنّ المشرع استحدث خاصية جديدة بموجبها تم منح لكل مستثمر فلاحى عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية عقد امتياز باسمه أي عقد امتياز فردي وذلك عكس ما كانت عليه القوانين السابقة والتي كانت تمنح حق الانتفاع الدائم للمستثمرين بالمستثمرات الفلاحية الجماعية في شكل جماعي بمعنى أنّ عقد الانتفاع يحرر باسم المستثمرة كشخص معنوي،¹ كما يفهم أنّ المشرع غير من نمط الاستغلال من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وأبقى المستثمرة الفلاحية على حالها غير أنّه تراجع عن فكرة العمل الجماعي في شكل مستثمرة فلاحية جماعية والتي كانت تشكل الأصل في الاستغلال.

وما يبرر استحداث هذه الخاصية ضمن أحكام هذا القانون هو منح المستثمر الفلاحى حرية واسعة لتمكينه من التصرف أي الحرية في ممارسة حق الرهن والدخول في شراكة مع الغير، بما أنّ القانون منحه الحق في رهن الحق العيني المترتب عن حق الامتياز طبقا لنص المادة 12 من نفس القانون المذكور، كما منحه الحق في دخول شراكة مع الغير طبقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر، إذ لا يمكن استعمال هذه الحقوق إلا بجعل الامتياز فرديا كما يبرر استحداث هذه الخاصية منحه إمكانية الخروج من حالة الشيوخ بالتنازل عن الحصة مجانا أو بمقابل أو الخروج من حالة الشيوخ لتكوين مستثمرة فلاحية فردية بشرط الحفاظ على النجاعة الاقتصادية للمستثمرة.²

¹ حريتي عائشة، عقد الامتياز كألية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2020-2021، ص 76.

² بلحاج جيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2019، ص 262.

كما أنّ استحداث مثل هذه الخاصية تحفيز للاستثمار الفردي الذي يكون أكثر إيجابية من العمل داخل الجماعة الواحدة لما قد يقوم بين أعضائها من نزاعات، وما يؤكد هذا الموقف الذي أخده المشرع الجزائري التبرير الذي قدمه وزير الفلاحة والتنمية الريفية أثناء عرضه لقانون 03-10 أمام البرلمان من أجل التصويت عليه حيث قال: "لاحظنا من خلال التجربة أنّ العمل الجماعي المفروض لم يأت ثماره، فمن يدخل مستثمرة فلاحية جماعية وجب عليه إحضار الكل، أي لا بد أن يمنح حق التصرف داخل هذه المستثمرة الفلاحية الجماعية لكل واحد فيها يعترف به كفرد وفي الوقت نفسه لا وجود للعمل الجماعي المفروض إنّما العمل الجماعي المطلوب أو المحفز لتجميع العمل".¹

رابعا- عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يكون بمقابل:
الامتياز هو عقد بعوض أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما،² ويمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج والدخل ولا يستطيع المستفيد من التهرب من دفع الإتاوة عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة جفاف أو حدوث كوارث طبيعية،³ ويتم تحديد وعائها وتحصيلها بموجب قانون المالية، وهو الأمر الذي كرسه القانون 87-19 وذلك في نص المادة 06، أي أنّ هذا القانون لا يمنح حق الانتفاع الدائم مجانا وإنّما مقابل دفع المنتج الفلاحي إتاوة سنوية مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ولقد أكد القانون الحالي 03-10 سالف الذكر على وجوب منح المستثمر الفلاحي حق الامتياز الفلاحي مقابل دفع الإتاوة السنوية وهو ما نصت عليه المادة 04 منه حيث نصت: "الامتياز هو العقد... مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية...".

¹ محضر مداوات المجلس الشعبي الوطني الصادر بالجريدة الرسمية للمناقشات، المؤرخة في 21/07/2010، العدد 159، لسنة 2010، ص 04.

² يعتبر عقد الامتياز عقد معاوضة طبقا لنص المادة 58 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المدني، ج.ج.ج. عدد 31، الصادرة بتاريخ 2007 التي تنص على أنه: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء، أو فعل شيء ما".

³ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 147.

وعليه فإنّه تطبيقاً لأحكام هذه المادة صدر الأمر رقم 10-01 مؤرخ في 2010/08/29، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ينص على مبلغ الإتاوة السنوية مقابل حق الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وذلك حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي مسقية أو غير مسقية بالهكتار، وتجدر الإشارة إلى أنّ الهيئة المكلفة بتحصيلها هي مفتشيات أملاك الدولة.¹

خامساً- عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة منشئ لحق الاستعمال والسكنى: بالرجوع إلى نفس المادة 04 من القانون 10-03 نجدتها تنص أنّ حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، وجاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية على أنّها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني.

من خلال المادة السابقة نستنتج أنّ للمنتفع صاحب الامتياز حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية (المستثمرة الفلاحية) والعقارات الأخرى مثل البنائيات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تعني بموضوع النشاط الفلاحي، وكذا المنشآت الأخرى التي لم يعط لها المشرع مفهوماً دقيقاً، والتي تسمى في الفقه القانوني العقارات بالتخصيص، ووضعت من أجل خدمة الأرض مثل (آلات الحرث، الجرارات، السيارات المخصصة للعمل الزراعي...) وهذا ما أكدته المواد 848 و850 من القانون المدني، ويمكن لصاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية منها حق السكنى المقرر بموجب المواد 855-856-857.²

سادساً- عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد: أتى المشرع الجزائري بحق الامتياز ذي الطبيعة الخاصة وتخلي عن فكرة التأييد المأخوذ بها في القانون 87-19 والتي كان فيه حق الانتفاع الدائم يمنح للمنتجين الفلاحين بصفة دائمة غير مؤقتة فهو يتمتع بخاصية الديمومة وكأنّه حق ملكية

¹ أنظر المادة 41 من أمر رقم 10-01 مؤرخ في 2010/08/29، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010،

ج.ج.ج عدد 49، صادر في 2010/08/29.

² بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 18.

في ذاته حيث كان يسري لمدة 99 سنة إلا أنه وبإلغائه تم تكريس حق الامتياز الذي من أهم مميزاته أنه منشئ لحق مؤقت أي محدد المدة.¹

من خلال ذلك أكدت المادة 03 من قانون 08-16 على أن الامتياز هو عقد يمنح حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة، دون تحديد مدة الامتياز ودون تحديد ما إذا كان يمكن تجديدها كون هذا القانون صدر قبل صدور القانون الخاص بهذا العقد ألا وهو القانون رقم 03-10 والذي أكد في المادة 04 منه على هذه الخاصية وحددت مدته بمدة قصوى هي أربعين سنة قابلة للتجديد، وهو ما تم التأكيد عليه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والذي ينص في المادة 14 منه على أنه: "طبقا للمادة 4 من القانون 10-03...، يمنح الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، كما تم التأكيد على ذلك بموجب المادة 13 من نفس المرسوم الخاصة ببيانات عقد الامتياز الفلاحي.

ويجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه،² وما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري لم يحدد عدد مرات تجديد الامتياز مما يجعل تقييده لمدة معينة ذات طابع شكلي أكثر منه تقييد موضوعي يهدف إلى تقييد المستثمر صاحب الامتياز بمدة معينة ثم ينتهي هذا الحق.

سابعا - عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة منشئ لحق عيني عقاري: نص القانون رقم 03-10 في المادة 12 منه على ما يلي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض."

من خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري أصلي حيث يعرف الحق العيني على أنه الحق الذي يرد على شيء مادي ويخول لصاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكنه

¹ راشدي حدوم دليلة، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من حق دائم إلى حق مؤقت، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص 176.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر.

من استعمال حقه فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق وتطلق على هذه الحقوق تسمية (العينية) لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي، ويكون الحق العيني عقاريا إذا وقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص¹ وهذا ما نصت عليه المادة 684 من قانون مدني جزائري بنصها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار."

وتنقسم الحقوق العينية إلى نوعان: حقوق عينية أصلية وهي حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال والسكن، حق الارتفاق، وحقوق عينية تبعية وهي حق الرهن الرسمي، حق الرهن الحيازي، حق الامتياز، حق التخصيص.²

وعند تفحص الامتياز الوارد في القانون 10-03 نجده نص على أن حق الامتياز حق عيني عقاري (أصلي) يتفرع عن حق الملكية، هذا الحق يخول للمستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال الحر للأرض والأموال السطحية لأغراض فلاحية، القيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق، تقديم الحق كحصة في شركة، وأهم خاصية هي امكانية رهنه باعتبار حق الامتياز كضمان للقروض التي يتحصل عليها المستثمر الفلاح لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في إطار الاستثمار الفلاحي.³

وبالرجوع إلى حق الانتفاع الدائم الذي منحه المشرع الجزائري على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة حسب ما جاء به القانون 87-19 نجده جعل هذا الحق حقا عينيا عقاريا يحق لصاحب الانتفاع فيه أن يمارس الشفعة، كما أجاز المشرع فيه نقل الانتفاع الدائم إلى الورثة بعد وفاة المنتج الفلاحي المورث ويمكن التنازل عنه والحجز عليه وبالتالي رهنه أيضا.⁴

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، 2004، ص 153 و195.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء 08، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 194.

³ خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011-2012، ص 18.

⁴ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 27-28-33.

المطلب الثاني: تعريف محل عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

تنص المادة 02 من القانون رقم 03-10 على ما يلي: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المؤرخ في تاريخ ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر عام 1987 والمذكور أعلاه." وعليه لتحديد تعريف لمحل عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وجب علينا أن نقوم بذكر مشتملات هذه الأراضي الممنوحة للامتياز (الفرع الأول)، والأراضي الفلاحية المستثناة من مجال تطبيق القانون 03-10 (الفرع الثاني)، كما لا يفوتنا تحديد الاطار القانوني الذي يمارس فيه الامتياز الفلاحي حيث أنّ الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة الممنوحة للامتياز تأخذ شكل المستثمرة الفلاحية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مشتملات الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة الممنوحة للامتياز

بينت المادة 02 من القانون 03-10 المذكورة أعلاه أنّ هذا القانون يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة هي بالتحديد كل الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لقانون المستثمرات الفلاحية 87-19 (أولاً)، كما ينصب عقد الامتياز على الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية والأراضي المتوفرة (ثانياً).

أولاً- الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة الخاضعة لقانون المستثمرات الفلاحية 87-19: بالرجوع لمضمون نص المادة الثانية من القانون 03-10 نجدها تنص على أنّ هذا القانون يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي يطبق عليها الامتياز كنمط حصري لاستغلالها وفي نفس الوقت تؤكد على أنّ الأراضي المقصودة هي تلك التي كانت مستغلة بموجب القانون 87-19 وبناء على ذلك سوف نقوم بذكر كل الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 87-19 والمتعلقة بالمستثمرات الفلاحية سواء كانت الجماعية أو الفردية وهي كما يلي:

1- الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة: يقصد بنظام التسيير الذاتي أنّ الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي من أموال منقولة وعقارية ملحقة بأموال الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال،¹ حيث منحت الأرض في شكل مستثمرات فلاحية للعمال الدائمين والمسيرين أو المؤطرين الذين رافقوا هذا النظام وتتمثل هذه الأراضي في ما يلي:

أ- الأراضي التي كانت تابعة للمعمرين: وهي الأراضي المسترجعة من المعمر والتي خضعت لنظام التسيير الذاتي وهذه الأراضي هي التي بقيت شاغرة بعد رحيل عدد كبير من المعمرين مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني،² وقام المشرع بإصدار الأمر 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة،³ فعد بمثابة اعتراف من السلطة بنظام التسيير الذاتي الذي بدأ بطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين، وأسندت مهمة استغلال واستعمال العقارات الفلاحية لمجموعة من عمال المزارع والتي سبق وأن استولوا عليها عقب رحيل المعمرين أين تم الاعتراف لهم بذلك بموجب المرسوم 02-62، وحتى تخضع هذه الأراضي للحماية ولا تستغل في المضاربة صدر المرسوم رقم 03-62 والذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة، كما اتجه إلى وسيلة التأميم لإدراج هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة وذلك في إطار حماية الأملاك الشاغرة وتسييرها فصدر بذلك الأمر 20-62،⁴ وبموجب المرسوم 66-102 تم إلحاق هذه الأراضي بأموال الدولة،⁵ كما أنّ المشرع لم يغفل عن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة وذلك بموجب المرسوم 63-388 أين تبين أنّ الكثير من المعمرين بقوا مستغلين

¹ أنظر المادة الأولى من الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة سالف الذكر.

² عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 29.

³ الأمر رقم 63-88، المؤرخ في 18/03/1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج.ر.ج. عدد 15، الصادر بتاريخ 20/03/1963 (ملغى).

⁴ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 29.

⁵ المرسوم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأموال الدولة، ج.ر.ج. عدد 36، الصادر بتاريخ 06/05/1963 (ملغى).

لأراضيهم ما توجب على المشرع التدخل لإدراج هذه الأملاك ضمن أملاك الدولة،¹ وخضعت الأراضي التي كانت تابعة للمعمرين إلى نظام الاستغلال على أساس حق الانتفاع المؤبد دون انتقال الحق إلى أن جاء قانون 87-19 وتم توحيد نظام الاستغلال الفلاحي وهو حق الانتفاع الدائم وتم إلغاء نظام التسيير الذاتي في الفلاحة والمواد 585 إلى 866 من القانون المدني الجزائري وبعد أن جاء قانون 10-03 أصبحت هذه الأراضي خاضعة لنظام الامتياز بموجب المادة 02 من القانون السالف ذكره.

ب- الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين: وهي تلك الأراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، فبتاريخ 1964/08/27 صدر الأمر رقم 64-258 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن الدولة واستقلالها أو أنهم ضد الثورة الاشتراكية،² أين تم الاستيلاء عليها من طرف الدولة وإخضاعها لنظام التسيير الذاتي وبذلك أعيدت ملكيتها للدولة،³ وما يشار إليه أن المشرع لم يستعمل بشأنها مصطلح التأميم لأن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة بأن لها حقا سابقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف المعمرين.

وهذه الأراضي كذلك تم استغلالها عن طريق لجان التسيير المنبثقة عند انعقاد مؤتمر طرابلس سنة 1962 وبعدها صدرت عدة نصوص قانونية وتنظيمية إلى أن صدر الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي والذي بقي يطبق إلى غاية الغائه بالمادة 47 من القانون رقم 87-19 والتي ألغت كذلك المواد 858 إلى 866 من القانون المدني الجزائري التي تخص استغلال واستغلال الأراضي التي تمنحها الدولة عن طريق التسيير الذاتي، فالقانون 87-19 وحد نظام الاستغلال بالنسبة لجميع الأراضي الفلاحية التابعة

¹ المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 1963/10/01، المتضمن إدراج الاستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج.ج.ج. عدد 73، الصادر في 1963.

² الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 1964/08/27، المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن الدولة واستقلالها ج.ج.ج. عدد 29، الصادر بتاريخ 1964/09/04 (ملغى).

³ جبوري أحمد، النظام القانوني للامتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية، دراسة وفقا لأحدث التعديلات، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2016-2017، ص 52.

للأموال الوطنية وبالنتيجة كذلك فإنّ الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين التي كانت تخضع لنظام التسيير الذاتي وبعدها لنظام المستثمرات الفلاحية يشملها مجال تطبيق القانون 03-10 وذلك عملا بنص المادة 02 منه.

ج- تعاونيات قداماء المجاهدين: والتي تعتبر وحدات زراعية اشتراكية تملكها الدولة وتمنحها بالأولوية لصالح المجاهدين وذوي الحقوق فهم يستفيدون من جميع المزايا التي يحصل عليها عمال التسيير الذاتي للفلاحة وتقدم لهم وزارة الفلاحة والاصلاح الزراعي جميع التسهيلات الفنية ويقومون بتسيير الأراضي الممنوحة لهم بأسلوب ديمقراطي جماعي عن طريق الجمعية العامة للمتعاونين، وبالتالي فإنّ هذه التعاونيات هي امتداد لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وكان تأسيسها بداية من سنة 1966¹ وقد صدر في شأنها المرسوم التنفيذي رقم 69-120 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين،² حيث نص هذا المرسوم في مادته الأولى على ما يلي: " إنّ تعاونيات قداماء المجاهدين هي تعاونيات فلاحية للإنتاج يسري عليها قانون التعاون الفلاحي."³

لكن بصدر القانون رقم 87-19 لم يعد هناك ما يسمى بتعاونيات قداماء المجاهدين فالمادة 4/10 منه ألغت المرسوم السالف ذكره وذلك بصفة ضمنية عندما جعل المجاهدين وذوي الحقوق تمنح لهم بالأولوية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في إطار هذا القانون وبالنتيجة أصبحت الأراضي الفلاحية التابعة لتعاونيات قداماء المجاهدين تخضع لأحكام القانون رقم 03-10 ويشملها عقد الامتياز الفلاحي.

¹ محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2016-2017، ص39.

² المرسوم التنفيذي رقم 69-120 المؤرخ في 18/08/1969، المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج.ر.ج. عدد 71، الصادرة بتاريخ 22/08/1969، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 71-251 في 22/09/1971 الصادر في ج.ر.ج. العدد 80، لسنة 1971.

³ تم تعديل هذه المادة بموجب المرسوم 71-251 المؤرخ في 22/09/1971 وأصبح نصها كالاتي " إنّ تعاونيات قداماء المجاهدين هي شركات مدنية خاصة مكونة من أشخاص ولها موظفون ورأس مال قابل للتغيير ويسري عليها القانون الأساسي العام للتعاون الفلاحي."

2- الأراضي الفلاحية المشكّلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية: إنّ سنّ المشرع للأمر 73-71 غير من طريقة استغلال الأراضي الفلاحية فلم يكن استغلالها كطريقة التسيير المتبعة في نظام التسيير الذاتي حيث بفعل هذا الأمر سطر المشرع أهدافا تخدم الأرض وصاحبها، أهم هذه الأهداف القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الانتاج الزراعي وتحقيق الظروف المناسبة لتنمية وتطوير الأرياف، وإدماج الفلاحين في مجهود تنمية البلاد مع تخصيص الأرض للفلاحين الذين لا يملكون أراضي،¹ ولتحقيق هذه الأهداف استحدث الأمر 73-71 الصندوق الوطني للثورة الزراعية وذلك طبقا للمادة 19 منه حيث يعد هذا الصندوق أهم جهاز على الإطلاق في المنظومة القانونية المتعلقة بالثورة الزراعية وهو المحفظة العقارية التابعة للدولة، وتطبيقا لنص المادة 19 من ذات الأمر يتكون صندوق الثورة الزراعية من الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بالصندوق عن طريق الضم والأراضي الفلاحية التي تم ادماجها عن طريق التأميم، والأراضي المتبرع به لفائدته، الأراضي التي لا وارث لها أو لا مالك لها والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة.²

أ - الأراضي الفلاحية التي أدرجت عن طريق الضم : وهي تشمل الأراضي العمومية وأراضي العرش:

1 - الأراضي العمومية: وهي تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال وتشمل أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة وتعرف بأنّها تلك الأراضي التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش وبالتالي تصبح أرضا تابعة للدولة، بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الدولة أو الولاية بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية إلا ما كان منها مخصصا للبحث العلمي.³

¹ أنظر ميثاق الثورة الزراعية، ومجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي الجزائر الطباعة الشعبية للجيش ص 10، عجة الجيلالي، المرجع السابق ص 44.

² محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 49.

³ بن رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 69.

2- أراضي العرش: تسمى أراضي العرش في الوسط والشرق الجزائري، أما في الغرب فيطلق عليها تسمية أراضي السابقة أو السبقية وهي الأراضي التي كانت تابعة للعرش الواحد وهي تشتغل من طرف أفراد بصفة جماعية وعلى الشيوخ والتي أصبحت فيما بعد من الأملاك الخاصة للدولة،¹ ويعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني وهي الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية،² حيث تم توزيع جزء كبير منها بين أفراد العرش لاستغلالها والانتفاع بها بشكل مؤبد وهناك من منحت لهم سندات ملكية فردية بموجب قانون سيناتورسكونسيلت المؤرخ في 1851³ لكن عدم تعميم عملية توزيع هذه الأراضي جعل معظم الأشخاص لا يملكون عقود ملكية وإنما توارثوا استغلال القطع الأرضية أبا عن جد.

وبتاريخ 1971/11/08 تم إدراج أراضي العرش ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص،⁴ أما فيما يخص كيفية استغلال أراضي العرش فالمشرع عامل المستغلين الشرعيين معاملة المالك لأرض خاصة وذلك من منطلق أن هؤلاء لهم حق انتفاع على هذه الأراضي ليسمح لهم باستغلالها على كافة الأوجه دون التصرف فيها،⁵ وما يجدر الإشارة إليه أن مستغل أرض العرش غير مجبر في إطار قانون الثورة الزراعية على الانضمام إلى التعاونية وفي حالة عدم استغلاله للأرض بصفة شخصية ومباشرة يتعرض لإجراء تأميم أرض العرش لفائدة هذا الصندوق.⁶

وبصدور القانون رقم 25-90 الذي اعترف ضمنا ببقاء أراضي العرش ضمن أملاك الدولة ظهرت عدة نزاعات أمام القضاء كان سببها الملاك الأصليين لهذه الأراضي ومطالبتهم باسترجاع أراضيهم ومفاد ذلك أن قانون 25-90 لم يوضح صراحة الطبيعة

¹ محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 50-51.

² جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 52.

³ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 70-71-72.

⁴ حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين ميله، الجزائر، 2010، ص 56-57-59.

⁵ نصت المادة 138 من الأمر 71-73 على أن: " المستغلين الشرعيين لأراضي العرش هم أصحاب حق انتفاع بشرط أن يكونوا قد تحصلوا عليها عن طريق الإرث أو بمقتضى منح حاصل وفق الأعراف المحلية".

⁶ حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 102 إلى ص 106 والمواد 28، 144، 145 من الأمر 71-73 سالف الذكر.

القانونية لأراضي العرش هذا ما دفع وزارة الفلاحة والصيد البحري سنة 1995 بتقديم مشروع أمر للمجلس الانتقالي والذي تضمن ثلاثة اقتراحات فيما يخص هذه الأراضي والمتمثلة في إبقاء هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أو إعادتها للشاغلين الأصليين لها بدون تمييز وتعويض المستفيدين طبقا للقانون رقم 87-19 نقدا أو عينا أو إعادتها للشاغلين الأصليين الذين يحملون سندات ادارية أو عرفية، وبعد المناقشة تبني المجلس الانتقالي الاقتراح الأول وتم النص عليه ضمن المادة 13 من الأمر رقم 95-26 المعدلة والمتممة للمادة 85 من القانون رقم 90-25 فأصبحت الفقرة الأولى منها تنص على أنه: " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 73/71 ... ، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 30/90..."

وبذلك فإنّ المشروع وضع حدا لمسألة الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأنهى الخلاف الذي سببته مطالبة الحائزين للأرض من قبل الثورة الزراعية باسترجاعهم لها على أساس أنهم مالكيين للأرض أبا عن جد واعتبر المشروع أراضي العرش ملكا للدولة وهو الأمر الصائب لتقادي النزاعات ما بين العروش وبذلك فإنّ المشروع اعتبر أراضي العرش ملك من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وتستغل وفقا للقانون رقم 87-19 بدون تمييز بين المستفيدين وبالتالي أصبح يشملها مجال تطبيق القانون رقم 03/10 ويتم استغلالها بموجب عقد الامتياز الفلاحي.¹

ب _ الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية: أخذ
المشروع الجزائري بأسلوب التأميم في إطار الثورة الزراعية، كما اتبع وسيلة التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح صندوق الثورة الزراعية.²

1- الاراضي الفلاحية المؤممة: تبني المشروع الجزائري سياسة تأميم الأراضي لفائدة الدولة وذلك لإنجاح الثورة الزراعية واعتمد في ذلك على أسلوبين التأميم الكامل بالنسبة للملاك المتغيبين، والتحديد بالنسبة للأراضي الشاسعة وذلك بعد القيام بإجراء تحقيق واحصاء، وقد طبق التأميم على أراضي الملك وعلى أراضي الوقف أيضا.

¹ زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 159-160.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 76.

حيث يتضح الأسلوب الأول من خلال نص المادة 30 من الأمر 71-73 والتي نصت على تأميم أراضي المتغيب عنها واعتبار كل مالك يعهد باستغلال أرضه خلال السنة الزراعية إلى شخص أو عدة أشخاص آخرين مقابل ريع أو أجرة نقدية أو عينية أو كل مالك يتخلى عن استغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متعاقبتين على الأقل بمثابة متغيب عن أرضه الزراعية، وعلى هذا الأساس يتخذ بشأنه إجراء التأميم للأرض كذا وسائل الانتاج المرتبطة به ويعهد باستغلالها إلى العمال الموجودين فيها والفلاحين الذين لا يملكون أراضي.

كما يتضح الأسلوب الثاني وهو تحديد الملكيات الزراعية الخاصة على أنه إجراء للقضاء على الملكيات الواسعة التي انتشرت سابقا نتيجة لإهمال تنظيم القطاع الزراعي الخاص لأنها تزيد عن طاقة استغلالهم الفعلية بالإضافة إلى أن أصحاب هذه الملكيات كانوا يسندون استغلالها إلى صغار الفلاحين من خلال تأجيرها لهم والاستغلال بالنصف مما نتج عنه تراجع في الانتاجية وتدهور الأرض.¹

2- الأراضي الفلاحية المتبرع بها للصندوق للثورة الزراعية: تتم عملية التبرع بالأراضي الفلاحية لفائدة الثورة الزراعية من طرف كافة شرائح الشعب والغرض من هذه التبرعات نفي الاشاعات التي مفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش أو أن أراضي الاطارات لا يمسه التأميم لذلك تم التبرع بهذه الأراضي من طرف إطارات البلاد لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وتبني لخطاب الرئيس هواري بومدين سنة 1972 أمام رؤساء البلديات الذي حث الإطارات وأعضاء جهاز الحزب أو الجيش للتبرع بملكياتهم الفلاحية لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية فإنه تم التبرع بمساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية لفائدة الصندوق الخاص بهذه الأراضي وألحقت بأمالك الدولة لتصبح خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحة الصادر بقانون 87-19، لكن عمليات التبرع هذه اصطدمت بنص المادة 168 قانون الثورة الزراعية والتي جاءت عامة لا تخصيص فيها، فكان كل تصرف يتم خلال الفترة الممتدة ما بين تاريخ نشر هذا القانون وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية باطلا بحكم القانون نفسه حتى ولو كان التبرع لصالح الدولة لكن بتاريخ 1972/06/07 صدر الأمر رقم 22/72

¹ أنظر المواد من 42 إلى 63 والمواد 30-31 و65 من قانون الثورة الزراعية.

الذي يتضمن تنازل صغار المالكين المتغيبيين عن أراضيهم لفائدة اقاربهم والدولة¹ بعوض أو دون عوض، وبالتالي فإنّ التبرعات التي صدرت من هؤلاء لصالح هذا الصندوق بعد هذا الأمر تعد صحيحة، أما التبرعات الواردة لصالحه من الملاك الذين تطبق عليهم إجراءات التأميم أو التحديد فهي باطلة حتى ولو كانت للدولة.²

وبذلك فإنّ قانون الثورة الزراعية لم يتم الغاؤه صراحة إلا بموجب قانون التوجيه العقاري الذي جاء بفكرة ارجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين، إلا أنّ الأراضي محل الرد كانت خاضعة للقانون 87-19 من سنة 1987 إلى 1990، وعليه فإنّ الأراضي التي تم ردها لأصحابها لا إشكال فيها، أما الأراضي التي لم يتم فيها الرد فإنها تبقى خاضعة للقانون 87-19 أي تبقى خاضعة للقانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.³

ج - الأراضي التي لا وارث لها أو لا مالك لها : وهي صنف آخر من الأراضي الزراعية التي يتشكل منها الصندوق الوطني للثورة الزراعية وهو ما نصت عليه المادة 19 ن الأمر 71-73 حيث أنّ الأراضي التي لا وارث لها ولا مالك لها بطبيعة الحال تعود للدولة عملا بالمادة 22 من نفس القانون، وهذا ما أكدت عليه المادة 773 من القانون المدني الجزائري،⁴ ونص المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 حيث نصت على أنّ الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني، ولا تصبح هذه الأراضي ملك للدولة بطريقة تلقائية بل بعد اتباع اجراءات منصوص عليها في المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر وكذلك المادة 90 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.

¹ الأمر رقم 72-22 المؤرخ في 12/06/07، المتعلق بتنازل صغار المالكين المتغيبيين عن أراضيهم لفائدة اقاربهم والدولة، ج.ر.ج. عدد 51، الصادر في 27/06/1972.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 80-81.

³ جروني خالد، المرجع السابق، ص 44.

⁴ تنص المادة 773 من ق م ج على أنه: " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

ولكي يتم الحاق هذه الأملاك بأموال الدولة يجب اتباع الإجراءات التي تتمثل في قيام الوالي برفع دعوى أمام القضاء العادي لاستصدار حكم قضائي يصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية وبعد انقضاء الأجل المتضمن في الحكم يستصدر الوالي حكما آخر لإعلان الشغور وتسلم التركة لإدارة أملاك الدولة بالولاية التي تكلف بتسييرها إلى حين انقضاء الأجل المقررة قانونا بعدها يتم ادماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة،¹ فإذا كان من بين الأموال الشاغرة أراضي فلاحية فإنها تمنح للاستغلال في إطار القوانين السارية المفعول آنذاك ويتعلق الأمر بالقانون رقم 87-19 وبعده شملها مجال تطبيق القانون رقم 10-03.

د- الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة: تم وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة بسبب مخالفة الصفقات التي تمت بشأنها أحكام المرسوم 62-03 المتعلق ببيع أو إيجار الأراضي الفلاحية الشاغرة وألحقت فيما بعد بنظام الثورة الزراعية،² حيث يقصد من كون الأرض الفلاحية موضوعة تحت حماية الدولة أن المالك حُرِم من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة على أن يتولى استغلالها مبدئياً حارس يعين خصيصاً لهذا الغرض ليستغل الأراضي ويقبض الأيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة وذلك مقابل نفقة شهرية،³ فالأراضي التي وضعت تحت الحماية صدر بشأنها المرسوم 63-168 الذي يتضمن شروط وإجراءات وضع مال سواء كان عقاراً أو منقولاً تحت حماية الدولة،⁴ وهذه الأراضي هي مجموع عقارات من مخلفات حرب التحرير وكانت قد أدرجت ضمن أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية ثم أصبحت ضمن الأراضي التابعة

¹ جروني خالد، المرجع السابق، ص 46.

² محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، ط1، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر 2019، ص 45.

³ بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، مجلة إدارة، المجلد 07، العدد 02، 1997، ص 63.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09، المتعلق بالأموال المنقولة والعقارية الموضوعة تحت حماية الدولة، ج.ر.ج. عدد 30، الصادرة بتاريخ 1963.

لأموال الدولة وأصبحت مستغلة فيما بعد بموجب القانون 87-19 والقانون 83-18 وتم التصرف فيها بإنجاز مشاريع أفقدها طابعها الفلاحي.¹

والملاحظ على المرسوم التنفيذي رقم 63-168 أنه لم يدمج الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة ضمن أملاك الدولة بل بقيت الأراضي ملك لأصحابها ولكنهم حرّموا من التصرف فيها واستغلالها لمدة مؤقتة في انتظار صدور قرار لتأميمها أو إعادتها لملاكها الأصليين في حال زوال السبب الذي من أجله وضعت الأرض تحت حماية الدولة.

وما يجدر الإشارة إليه أنّ هذا المرسوم وضع شروطا لاعتبار الأرض الفلاحية تحت حماية الدولة وهي أن يكون استعمال الأرض أو استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي أو يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني أو مخالفة للنصوص التي تمنع ذلك، كما يشترط صدور قرار ولائي بعد التحقيق من طرف الوالي عامل العمالة سابقا المختص وهو قرار قابل للطعن أمام لجنة ولائية في خلال شهرين يبدأ من تاريخ إعلان القرار للمعني بالأمر، فكل شخص تتوفر فيه هذين الشرطين ويكون حيا توضع أرضه تحت حماية الدولة.²

ونظرا لكون هذه الأراضي غير قابلة للبقاء تحت حماية الدولة بصفة مؤبدة توجه المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم إلى إرجاع هذه الأراضي لأصحابها أي لملاكها الأصليين لكن الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها أو لم تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 85 مكرر 1 من القانون المذكور أعلاه فإنّها تبقى ملكا للدولة³ وتستغل طبقا للقانون الساري به العمل، وهو القانون 87-19 وبعد الغائه أصبحت تستغل عن طريق الامتياز الفلاحي المنظم بالقانون 10-03.

¹ حريتي عائشة، المرجع السابق، ص 205.

² بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، المرجع السابق، 63-64.

³ أنظر المادة 76 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري سالف الذكر.

ثانيا - الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية والأراضي المتوفرة: سمح المشرع الجزائري بتوسيع نطاق تطبيق الامتياز وذلك عملا بنص المادة 1/4 من القانون 10-03 حيث وسع المشرع من الوعاء العقاري للامتياز فجعل استغلال الأراضي الفلاحية يمتد إلى الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية والأراضي المتوفرة.

1- الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية: والتي عرفتها الفقرة الثانية من نفس المادة على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني والأغراس ومنشآت الري وما يفهم من ذلك أنّ الأملاك السطحية هي عقارات بطبيعتها، والتي حازت صفة الاستقرار والثبات بفعل الإنسان كالأبنية والجسور والسدود والأشجار المتصلة بالأرض،¹ وتعرف الأغراس بأنها كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول وزرع وكل ما يغرّس فيها من أشجار ونخيل حيث تعتبر عقارات بطبيعتها لاندماجها في الأرض ولو كانت من الشتائل حتى تنزع منها،² كما أنّ المباني والمنشآت المقامة على أرض المستثمرة الفلاحية تعتبر عقارات بطبيعتها وذلك لاندماجها في الأرض كالمساكن والمخازن والاسطبلات ولو شيدت بصفة مؤقتة حتى ييتم إزالتها،³ فهذه الأملاك كلها تشكل وعاء الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية وهي التي اعتبرها المشرع نطاق لمنح الامتياز طبقا للقانون 10-03.

أما عن طريقة استغلالها فقد أقر المشرع الجزائري أسلوبا مغايرا في طريقة الاستغلال المأخوذ بها في القانون 87-19 حيث أنّه بموجب المادة 07 من هذا الأخير كانت الدولة تمنح المنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ويتم التنازل عنها من قبل الدولة بمقابل مالي تحدده إدارة أملاك الدولة،⁴ ووفقا لطرق محاسبية تختلف باختلاف الأملاك المتنازل عنها⁵ لتصبح

¹ خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012. ص 10.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المرجع السابق، ص 22.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 24.

⁴ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 208.

⁵ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 136.

الممتلكات ملكا لهم ملكية مطلقة بموجب عقد بيع¹ حيث تباع على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء الجماعات المكونة من المنتجين، لكن بعد صدور القانون 03-10 اتضح الاختلاف حيث أصبح لا يجوز لهم تملك الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية بل منحهم المشرع حق الاستغلال في شكل حق امتياز وبصفة ترافق نشاط المستثمرة وحسب أدوات التوجيه الفلاحي وهذا ما هو مؤكد بموجب القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

وما يظهر أنّ الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية هي من نطاق الامتياز الفلاحي المنظم بموجب القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي لهذا القانون 10-326 وذلك من خلال المادة 13 منه التي تؤكد على البيانات المتعلقة بعقد الامتياز ومنها ما يتعلق بموقع الأرض والاملاك السطحية كذلك المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم والتي تحمل عنوان قوام الأملاك الممنوحة والمتمثلة إلى جانب الوعاء العقاري الممنوح للامتياز في قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلان ذات الاستعمال السكني.

كما أكد المشرع على أنّ كل مساحات المستثمرات الفلاحية وكذا الأملاك السطحية تعد نطاق لمنح الامتياز حيث جاء نص المادة 17 من القانون 03-10 على أنه: "تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه..."

ومنه سنوضح مفهوم الأراضي المتوفرة كوعاء عقاري يستغل طبقا للامتياز.

¹ إنّ عقد بيع الممتلكات للمنتجين الفلاحيين يتم بموجب نفس العقد الذي بموجبه يتم منح الانتفاع الدائم لصالح هؤلاء المنجيين حيث كان يجمع حق الانتفاع الدائم مع حق تملك الأملاك المتنازل عنها في عقد واحد يسمى بالعقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية وذلك لعدة اعتبارات أهمها تعزيز استقرار المستثمرات الفلاحية المنبثقة عن إعادة تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوفر فيهم المقاييس الذي حددها القانون، راجع رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 134-135 (هذا مع الإشارة إلى أنّ عقد الامتياز يتضمن في بنوده بند مفاده إلغاء العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية وهذا الإلغاء يشمل إلغاء حق الانتفاع المترتب لصالح المنتجين الفلاحين و كذلك حق تملكهم للممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض).

2- الأراضي المتوفرة: نظم المشرع أحكام امتياز الأراضي المتوفرة بموجب القانون 10-03 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326 وكذا القرار الصادر عن وزير الفلاحة في 11/11/2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة¹ المعدل والمتمم بموجب القرار المؤرخ في 11/11/2015.²

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للأراضي المتوفرة في ظل القانون رقم 10-03³ إلا أنه يتضح من خلال نصوصه أنه حدد الوعاء العقاري للأراضي المتوفرة والذي يتمثل في مجموع الأراضي المتبقية بعد منح قانون 87-19 أي هي تلك الأراضي التي لم تكن محل منح في إطار هذا القانون حيث بلغت مساحتها سنة 2003، 748.54 هكتار حيث لم يتم توزيع سوى 421.23 هكتار منها على 3826 مستفيد، وكذلك الأراضي التي لم يطلب المستفيدون منها تحويل حق انتفاعهم الدائم إلى عقد امتياز ضمن الأجل المحددة بموجب المادة 30 من القانون 10-03 وهي 18 شهرا من تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية، وتلك الأراضي التي تم إسقاط العضوية من المستفيدين منها بموجب قرار صادر عن الوالي أو بموجب أحكام قضائية، وأيضا الأراضي التي تسترجعها الدولة نتيجة انتهاء عقد الامتياز أو فسخه،⁴ كما أقر المشرع إدراج ضمن الأراضي المتوفرة تلك الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

¹ القرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012، يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج.ر.ج.ج عدد 44، الصادر في 15/09/2013.

² القرار المؤرخ في 11/11/2015 المعدل والمتمم للقرار الصادر في 11/11/2012، ج.ر.ج.ج عدد 62، الصادر في 25/11/2015.

³ كذلك القانون 87-19 لم يعط تعريفا للأراضي المتوفرة وكان يطلق عليها تسمية الأراضي الزائدة وهذا بموجب المادة 10 فقرة 03.

⁴ محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 163.

المشكلة في إطار انشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات تطبيقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23.¹

وبناء على ذلك يفهم أنّ الأمالك المتوفرة صنفان صنف خارج محيط المستثمرات الفلاحية وصنف آخر داخل المستثمرات.²

فبالنسبة للصنف الأول يقصد به تلك الأمالك التي لم توزع أصلا أثناء سريان القانون رقم 87-19 وتتكون هذه الأمالك عندما تكتسب الدولة أملاكها الخاصة بوسائل القانون الخاص، عن طريق الشراء، التبادل، التبرعات، ممارسة حق الشفعة بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة للخوادم وإدماج الأراضي الفلاحية الشاغرة وأراضي الخوادم التي لا مالك لها ضمن أملاك الدولة، وكذا الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تم استصلاحها من طرفها ولم يسبق منحها في إطار القانون 87-19، وهذا عملا بالمادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي.

أما عن الصنف الثاني من الأراضي الفلاحية المتوفرة الموجودة داخل محيط المستثمرات الفلاحية فإنها تتكون نتيجة عملية استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية³ ويشمل الأمر الأراضي التي لم يتقدم المستثمرون الفلاحيون أو رثتهم بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال الأجل المحدد قانونا، كما يشمل الأمر الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التي تم استرجاعها لإخلال المستفيدين منها بالتزاماتهم بمفهوم القانون 87-19 خاصة الذين أهملوا الأراضي أو قاموا بتأجيرها أو الذين أسقطت حقوقهم من طرف القضاء أو ألغى الولاية قرارات استقاداتهم، كذلك الذين لم تقبل طلبات تحويل حقهم إلى امتياز أو لانتهاء عقد الامتياز وعدم تجديده أو لانتهائه لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها قانونا، كذلك الأراضي الفلاحية التي تحصلت عليها الدولة عن طريق ممارسة حق الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة رغبة المستثمر

¹ المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 06.

³ كحيل حكيمة، المرجع نفسه ص 17.

صاحب الامتياز في التنازل عن حق امتياز أو في حالة تخلي الورثة عن التركة أي حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز وادماجها ضمن أملاك الدولة.¹

وبهذا يكون المشرع قد وسع من نطاق الأراضي المتوفرة عكس ما كان عليه الأمر في القانون 87-19 ففي المادة 10 أشار إلى الأراضي الزائدة على أنها الأراضي المبينة بعد تشكيل المستثمرات الفلاحية الجماعية.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المستثناة من مجال تطبيق القانون 03-10

لم يستثنى القانون 03-10 من مجال تطبيقه أي أراضي فلاحية لكن باعتبار مجال تطبيق هذا القانون يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن الأراضي المستثناة من تطبيق القانون 03-10 هي نفسها التي استثنىها القانون 87-19 من مجال تطبيقه، وتتمثل هذه الأراضي في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الملحقة بالهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها حيث طبق هذا الإجراء على للمزارع النموذجية والتي تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والتي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي طبقاً للمادة 02 من المرسوم رقم 82-52 وهي المزارع التي كانت خاضعة للمرسوم رقم 82-29 المؤرخ في 16/01/1982،² وتعتبر هذه المزارع مؤسسات زراعية قائمة بحد ذاتها وهدفها ربحي أكثر منه علمي وتتشأ بقرار من وزير الفلاحة لتتولى إنتاج البذور الشتائل والفحول، كما شمل الأمر المزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي أو تلك التابعة لمعاهد التنمية التي بقيت تستغل وفقاً لقانون الأملاك الوطنية والنصوص القانونية التي أنشأت هذه المعاهد.³

إلى أن صدر القانون رقم 08-16 الذي نص في مادته 19 على أنه: " تحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم."

¹ جبروني خالد، المرجع السابق، ص 60-61.

² المرسوم التنفيذي رقم 82-52 المؤرخ في 18/04/1989، المعدل والمتمم للمرسوم 82-29 المتضمن القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ج.ر.ج. عدد 16، لسنة 1989.

³ المادة 04 من القانون رقم 87-19.

ليصدر فعلا المرسوم رقم 06-11 المؤرخ في 2011/01/10 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية،¹ وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم تتولى هذه المؤسسات مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد وحسب المادة الرابعة منه تستغل هذه الأراضي عن طريق عقد الامتياز المنظم بأحكام هذا المرسوم.

بالإضافة إلى هذه الأراضي المذكورة في المادة 04 من القانون 87-19 استثنى المشرع نوعا آخر من الأراضي الفلاحية من مجال تطبيق القانون 10-03 وهي الأراضي الفلاحية الخاضعة للاستصلاح وفقا للقانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/23 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية بعد إجراء عملية الاستصلاح في الأراضي التابعة للأمالك العامة للدولة الواقعة في المناطق الصحراوية والتي أصبحت خاضعة فيما بعد للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المحدد لكيفية منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، كما يستثنى من مجال تطبيق القانون 10-03 الأراضي الرعوية التي يطبق عليها الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 1975/06/17 المتضمن قانون الرعي والأراضي الغابية التي يطبق عليها القانون 84-12 المؤرخ في 1984/07/23.²

كما تخرج من نطاق تطبيق القانون 10-03 الأراضي الفلاحية الوقفية حيث تخضع في استغلالها لأحكام القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 2011/01/10، المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج.ر.ج. عدد 02، صادرة بتاريخ 2011/01/12.

² جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 92.

³ سوسن بوضبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، -الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة-، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص 170.

الفرع الثالث: المستثمرة الفلاحية إطار قانوني لممارسة حق الامتياز الفلاحي

استبدل قانون 87-19 مصطلح التعاونية بالمستثمرة ذات البعد الاقتصادي في خطوة تبدو منسجمة مع خيار إعادة الهيكلة والخصوصية التي أعلنت عنها الحكومة بعد دستور 1989/02/23 وما نتج عن ذلك من سياسة عقارية جديدة، وبناء على ذلك منح المشرع الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في شكل مستثمرات فلاحية،¹ سيتم توضيح مفهومها وطبيعتها القانونية تبعا لكل من القانون رقم 87-19 (الملغى) والقانون رقم 10-03 ساري المفعول والنتائج المترتبة على قيام المستثمرة الفلاحية.

أولاً- مفهوم المستثمرة الفلاحية: للوصول إلى مفهوم المستثمرة الفلاحية نتطرق إلى النقاط التالية:

1- تعريف المستثمرة الفلاحية: وضع أول تعريف للمستثمرة الفلاحية في مشروع إعداد القانون رقم 87-19 المتعلق بتحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم فعرّفها على أنّها: "المستثمرة الفلاحية تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال بإضفاء قيمة إضافية على الوحدة الفلاحية لرفع الإنتاج الفلاحي".² ومنه يتحدد مفهومها من خلال عنصر الإنتاج ومحاولة إيجاد وسائل كفيلة بتدعيمه والاستغلال الفلاحي داخل الوحدة الفلاحية بأسلوب مكثف وعصري وبهذا المفهوم يتم تشجيع المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بالقطاع الفلاحي في الاقتصاد الوطني، والحقيقة أنّ مفهوم الاستثمار لا يعد مفهوماً جديداً، لأنه مفهوم اقتصادي يعني في الغالب أي عمل أو أي تصرف لمدة معينة من أجل تطوير النشاط الاقتصادي سواء كان العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية أو في شكل قروض.

والجدير بالذكر أنّ رجال الاقتصاد وجدوا صعوبة في حصر مفهوم الاستثمار نظراً للارتباط الوثيق بينه وبين الأراضي الفلاحية فعرّفه البعض على أنّه: "الحصول على

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 46.

² عجة الجيالي، المرجع السابق، ص 178.

وسائل الإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي" والبعض الآخر عرّفه بأنه: " كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي".

وما تجدر الإشارة إليه أن مصطلحي "Exploitation" و"Exploitant" الواردين بالقانون 87-19 يقابلهما عدة مصطلحات في اللغة العربية إذ أنّهما ترجما إلى مصطلح مستثمرة، منتج فلاحي، مستغل فلاحي، استثمار، مستثمر، أما في القانون 10-03 فقد استقر على مصطلحين فقط وهما "مستثمرة فلاحية" و"مستثمر صاحب الامتياز"، وبالرجوع إلى المادة 46 من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي نجدها عرّفت المستثمرة الفلاحية على أنّها: "وحدة انتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية".¹

ما يلاحظ على هذا النص أنّ المشرع عرّف المستثمرة الفلاحية بما تشمل عليه وبالنشاط الفلاحي المنجز فيها، كما استعمل العديد من العبارات الغامضة كعبارة العادات المحلية وبالرجوع لأحكام القانون 10-03 لا نجد أي تعريف للمستثمرة الفلاحية.

أما من الناحية الاقتصادية فقد عرّفها البعض بأنّها: "وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الانتاج وذلك لخدمة الانتاج الفلاحي، وقانونا تكون ملك للشخص الذي يستغلها أو للغير". فالمستثمرة الفلاحية باعتبارها وحدة للإنتاج الفلاحي فهي تهدف لتحقيق نتائج ذات بعد اقتصادي وترتكز على قواعد الاستثمار الذي يضم مجموعة من العناصر.²

ولتحديد مفهوم دقيق للمستثمرة يجب ذكر ما تتميز به عن المزرعة والتعاونية فالمستثمرة الفلاحية تتميز بأنّها ذات أبعاد اقتصاديه وهو ما يخالف التعاونية التي نظمت في إطار اشتراكي محض الهدف منه اجتماعي بالدرجة الأولى وسياسي بالدرجة الثانية مادام أنّ الدولة كانت مهيمنة على القطاع الفلاحي وهي بذلك مالكة ومسيرة للأراضي

¹ عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، مجلة

البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02، 2019، ص 128.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 163.

الفلاحية سواء في قانون التسيير الذاتي أو في قانون الثورة الزراعية، لذلك فإنّ المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية وتستقل بذمة أعضائها وتخضع للقانون الخاص. إضافة إلى ذلك تتميز المستثمرة الفلاحية بكونها تخرج عن الوصاية المباشرة للإدارة وذلك يتضح من خلال منحها الأهلية القانونية وجعلها شركة مدنية لها حق التسيير الإداري المستقل وحق التقاضي والتعاقد مع الغير بخلاف هيمنة وزارة الفلاحة على كل من التعاونية والمزارع النموذجية في قوانين تسيير واستغلال العقار الفلاحي السابقة. كما تتميز المستثمرة من خلال تمتعها بضمانات تكمن في طريقة انشائها والذي يكون كأصل بواسطة عقد اداري محرر من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة موجه للشهر بالمحافظة العقارية المختصة بخلاف إجراءات أخرى كترخيص وزارة الفلاحة أو قرار من الوالي في حالة التعاونيات والمزارع النموذجية، وهي وسائل ادارية تنقص من قيمة الضمانات لدى أعضائها لقلة رقابة القضاء المختص عن المنازعة مع الادارة المانحة.¹

2- العناصر التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية: تقوم المستثمرة الفلاحية على مجموعة من العناصر الأساسية المتمثلة في عنصر الاستثمار والمستثمر والتمويل فالمقصود بالاستثمار هو الاستثمار الفلاحي الذي يعرف على أنه كل مجهود سواء كان من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع بمعنى النشاط الفلاحي الخاضع لمنطق الربح وتحسين المردودية الاقتصادية برفع الإنتاج لتغطية السوق الوطنية وتحقيق فائض للتصدير ولا يأتي ذلك إلا بتوظيف وتجنيب كل عنصر من عناصر المستثمرة الفلاحية من الوعاء العقاري، الأملاك السطحية للمستثمرة، وسائل الإنتاج، رأس المال والعمل الشخصي والمباشر بهدف زيادة الإنتاج وتطويره تحقيقا لمصلحة المستثمر الفلاحي وتأمين متطلبات السوق الوطنية، ولا يتم الاستثمار الفلاحي إلا في شكل مشروعات فلاحية تختلف عن المشروعات الاقتصادية من عدة نواحي .

كما تقوم المستثمرة على عنصر المستثمر، وما يلاحظ أنّ المشرع انتقل من المصطلح التقليدي وهو المنتج إلى المصطلح الحديث وهو المستثمر الذي يتماشى مع

¹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 47-48.

متطلبات اقتصاد السوق حيث ورد تعريف المستثمر في نص المادة 47 من القانون 08-16 على أن المستثمر الفلاحي هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب على ذلك وقد أحال فيما يتعلق بتنظيم صفة المستثمر الفلاحي والاعتراف بها إلى صدور التنظيم.

أما عن عنصر التمويل الذي يعد بمثابة المحرك الأساسي لعملية الاستثمار فقد يكون تمويلا شخصيا من المال الخاص للمستثمر أو مساعدات مالية ومساهمات من طرف الدولة التي أخذت على عاتقها إيجاد دعم مالي ومؤسسي لتحفيز المستثمرة الفلاحية ومرافقة المستثمر الفلاحي من أجل التغطية المالية لبرامجه الاستثمارية من خلال إنشاء عدة صناديق لتقديم الدعم المالي الضروري كالصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413، لمنح القروض للفلاحين والتكفل بدورات لتكوين المستثمرين في الفلاحة من حساب التخصيص رقم 067-302 وذلك عن طريق المؤسسات المالية المخول لها قانونا منح هذه القروض، وفي نفس المسعى تم تخصيص عدة اعتمادات مالية للتنمية الريفية وتهيئة الأراضي وإنشاء شبكات موحدة لمنح القروض وذلك بالتعاون مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية كقرض الريفية وقرض التحدي.¹

3- أنواع المستثمرة الفلاحية: تستغل الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات جماعية وعلى الشبوع كأصل (النوع الأول) واستثناء في شكل مستثمرات فردية (النوع الثاني) وذلك حسب نص المادة 09 من القانون 87-19 والمادة 11 من قانون 10-03 فقرة الثانية منها حسب ما يلي شرحه:

- **النوع الأول:** المستثمرة الفلاحية الجماعية وهي المستثمرة التي يشغلها مجموعة من المنتجين الفلاحيين لا يقل عددهم عن ثلاثة 03 أعضاء يتمتعون بحق انتفاع دائم يمنح لهم من طرف الدولة مالكة الأراضي ممثلة في مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا على الشبوع وبخصص متساوية، بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة،

¹ جيلالي بالحاج، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي وتحدي الأمن الغذائي في الجزائر، دراسة تحليلية في القانون 10-03، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 06، 2018، ص 94-95.

كما لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة، ويمنح حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة، وقد أكد على هذا العدد من الأعضاء في المستثمرة الفلاحية المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.¹

وما يلاحظ على القانون 03-10 ونصوصه التنظيمية أنه لم يحدد الحد الأدنى ولا الحد الأقصى لأعضاء المستثمرة الفلاحية تاركا حرية الانضمام لها، فيمكن أن تتكون المستثمرة الجماعية من عضوين فأكثر ويتم الاستغلال على الشيوع وبخصص متساوية طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون والجدير بالذكر أنّ المشرع سمح للعضو من الانسحاب من المستثمرة الجماعية فأجاز له بإمكانية التنازل عن حصته بعبوض أو بدونه طبقا لنص المادة 14 وأجاز له الحق في الانسحاب بتشكيل مستثمرة فردية بشروط واجراءات محددة قانونا.

- النوع الثاني: المستثمرة الفلاحية الفردية وهي المستثمرة التي تمنح لمنتج فلاحي واحد يشغلها ويستغله بمفرده وهي تشكل استثناء عن القاعدة العامة وقد حددت المادة 37 من القانون رقم 87-19 شروط الاستفادة الفردية بنصها: "إذا بقيت بعد التكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أو بعدها فإنه يمكن منحها للاستثمار الفردي وفقا للشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون"، كما يمكن أن يكون استغلال الأراضي الفلاحية بصفة أصلية في شكل مستثمرة فلاحية فردية إذا كانت مخصصة لغرس أشجار النخيل حيث يتمتع المنتج الفلاحي الفردي بحق انتفاع دائم على كامل أراضي المستثمرة الفلاحية الفردية، يحدد وعائها العقاري في العقد الإداري المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة والذي يخضع للتسجيل والشهر العقاري على غرار المستثمرة الفلاحية الجماعية.²

¹ لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 24-25.

² لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، نفس المرجع السابق، ص 25.

وما يلاحظ من خلال القانون 03-10 أنّ المشرع الجزائري حافظ على نفس الأشخاص المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في إطار أحكام القانون 87-19 وبنفس التركيبة البشرية للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية بشرط توفر كافة الشروط القانونية المنصوص عليها وألا يكون العضو في المستثمرة من الأشخاص المقصين من الاستفادة، لكنه من الناحية العملية غير من نمط الاستغلال من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وأبقى المستثمرة الفلاحية على حالها غير أنّه تراجع عن فكرة العمل الجماعي في شكل مستثمرة فلاحية جماعية والتي كانت تشكل الأصل في الاستغلال.¹

فبالرغم من أنّ الشيوخ والاستغلال الجماعي ميزا تنظيم المستثمرات الفردية منذ تأطيرها التشريعي الأول خلال قانوني التسيير الذاتي والثورة الزراعية في الفلاحة 1962-1986 فإنّ القانون 87-19 حاول تدعيم تكريس هذا المبدأ إلا أنّ المعايير الميدانية لسلبات هذا القانون دفعت المشرع في القانون 03-10 إلى تسليم لكل مستثمر فلاح في المستثمرة الفلاحية الجماعية عقد امتياز فردي باسمه وإقرار حالات الخروج من الشيوخ لتكوين مستثمرة فلاحية فردية بنص صريح لأول مرة طبقا لنص المادة 16 منه بشرط الحفاظ على النجاعة الاقتصادية للمستثمرة.²

وبهذا أصبح الأصل في الاستغلال هو المستثمرة الفردية تحفيزا للاستثمار الفردي الذي يكون أكثر إيجابية من العمل داخل الجماعة الواحدة لما قد يقوم بين أعضائها من نزاعات.

ثانيا- الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية: تعتبر المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام التشريع المعمول به أي للأحكام المنصوص عليها بموجب القانون المدني كقاعدة عامة، وهو وما أكده القضاء المختص في عدة مناسبات تطبيقا للقانون، كما تخضع للأحكام الخاصة المنصوص عليها بموجب القانون

¹ جيلالي بالحاج، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون 03-10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 261-262، أنظر المواد 04-05-07 و 19 من القانون 87-19.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 121-122.

87-19 حيث حددت المادة 13 منه طبيعة المستثمرة الجماعية بصريح العبارة دون تحديد طابع المستثمرة الفردية لكن رغم ذلك تعد هذه الأخيرة أيضا شركة مدنية لأن العمل الذي يقوم به المستفيد منها لا يعد علا تجاريا بل هو عمل مدني، كما أفادت المادة 14 من نفس القانون أن المستثمرة الفلاحية الجماعية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به وهي مميزات يحظى بها الشخص المعنوي¹.

ورغم أن القانون 87-19 كَتَبها على أنها شركة أشخاص مدنية لكن هذه الدراسة كشفت أن المستثمرة الفلاحية لا تعد شركة أشخاص مدنية بذلك المعنى الوارد في المادة 416 من القانون المدني وما بعدها، إذ أن لها خصوصيات كمبدأ ازدواجية الصفة في الشريك، ومبدأ الباب المفتوح.

والأول معناه أن الشريك ملزم بتقديم حصة عينية في رأس مال المستثمرة وفي نفس الوقت ملزم بالمشاركة الشخصية والمباشرة في أشغالها، بينما يلتزم الشريك بتقديم حصة من مال أو عمل طبقا لأحكام الشركة المدنية، أما مبدأ الباب المفتوح فمعناه أن المشرع من خلال القانون رقم 87-19 جاء باستثناء - للقاعدة العامة المطبقة على شركات الأشخاص، فرغم كون الشخص المستفيد محل اعتبار بصفته كفلاح وبعمله المباشر وكذا بالشروط الأخرى الواجب توافرها، إلا أن المشرع لم يربط مصير المستثمرة بمصيره، إذ أن خروجه عنها لا يرتب حلها، بخلاف القانون المدني الذي نص على أسباب انقضاء الشركة كموت أحد الشركاء ولا سيما في شركات الأشخاص حيث تكون العبرة بالشركاء². وما يؤكد صحة هذه الدراسة أحكام المادة 17 من القانون 87-19 حيث أنه لو ثبت لدائني المستثمرة حقوقا في ذمة أعضائها فإن المسؤولية بين أعضاء هذه المستثمرة تعتبر مسؤولية تضامنية ومطلقة³، حيث تعتبر المسؤولية التضامنية لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية استثناء من مسؤولية الشركاء المنصوص عليها في أحكام القانون

¹ حفيظة عطوي، المرجع السابق، ص 140.

² سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 104-105.

³ تنص المادة 17 من القانون 87-19 على أنه: "يلزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بما يتعهد به أحدهم باسم المستثمرة وذلك بصفة تضامنية ومطلقة..."

المدني، وتجد هذه المسؤولية التضامنية مصدرها في أحكام شركة التضامن المنصوص عليها في القانون التجاري فالمادة 435 من القانون المدني نصت على أنه لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة.

وبالنظر لأحكام القانون 03-10 يتضح أنّ المشرع الجزائري لم يوضح صراحة في أحكام هذا القانون ولا في نصوصه التنظيمية الطابع التي تحمله المستثمرة الفلاحية كشخص معنوي بمعنى هل لازالت تكيف على أنّها شركة مدنية أم تحمل طابع شركة الأموال لكن القانون رقم 03-10 نظم أحكام المستثمرة الفلاحية ولم يميز بين المستثمرة الجماعية والفردية خاصة في تحديد النتائج المترتبة عن قيامها.

ثالثا- النتائج المترتبة على قيام المستثمرة الفلاحية: أبقى المشرع الجزائري على حق المستثمرة الفردية والجماعية في اكتساب الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، وهو ما جاء في نص المادة 20 من القانون 03-10 وهو ما ينطبق في نص المادة 13 من القانون 87-19 حيث أنّ المشرع أحال كل ما يتعلق بأحكام الأهلية إلى نصوص القانون المدني التي أشارت أنّ الأهلية لا تثبت إلا للشخص الطبيعي وهو الانسان طبقا لنص المادة 40 منه أو للشخص المعنوي طبقا لأحكام المادة 49 من نفس القانون، وبالنظر إلى القانون 03-10 فإنّه لا يوجد فيه أي مادة قانونية تمنح للمستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية مثلما كان الأمر عليه في القانون 87-19،¹ وهذا أمر طبيعي إذ لا يمنح للمستفيدين عقدا واحدا كما رأينا سابقا بل يمنح لكل عضو عقد امتياز باسمه الخاص وبالتالي غياب أهلية التمثيل لديها، وفي غياب نص قانوني يمنح للمستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية فإنّه لم يبق للمستثمرين أصحاب الامتياز سوى حلين لاكتساب صلاحية التمثيل القانوني أولهما تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية لتمثيلها أمام الجهات القضائية والإدارية والمالية وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير،² وثانيهما انشاء تعاونية فلاحية طبقا للمادة 53 من

¹ أضفى المشرع في القانون 87-19 الشخصية المعنوية على المستثمرة الفلاحية الجماعية فقط دون الفردية طبقا لنص المادة 14 من نفس القانون ويرجع ذلك لكونه اعتبرها شركة مدنية عملا بأحكام المادة 13 منه حيث أنّ الشركة تتكون من شريكين فأكثر ويعتمد فيها على تقديم حصص بنية المشاركة وبهدف اقتسام الأرباح الناتجة عن المشروع وكذا تحمل الخسائر هذا ما نصت عليه المادة 416 ق مدني.

² أنظر المادة 28 من القانون 03-10.

القانون 08-16 والمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وهذه الأخيرة تعد شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية التي تمنحها كامل الأهلية طبقا لما تضمنته المادة 20 من القانون 10-03.¹

أما عن المستثمرة الفردية منحت لها الشخصية المعنوية رغم عدم وجود مبرر لذلك كونها تنعدم فيها أركان إنشاء الشركة فقد أخضع حكم اكتسابها للشخصية المعنوية لأحكام القانون المدني الذي لا يعترف بالشركة ذات الشخص الواحد المستحدثة في القانون التجاري المعدل والمتمم وربما يعود تمتعها بالشخصية المعنوية لاعتبارات اقتصادية عملية لتسهيل نشاط المستثمرة الفلاحية الفردية خاصة عند تعاملها مع البنوك،² وبناء على ذلك فيتم إدارتها وتسييرها بشكل مباشر وشخصي من قبل المستثمر، وإن كانت المستثمرة جماعية فقد ترك المشرع المجال لأعضائها وبموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تتضمن تعيين ممثل لها، كيفية تعيينه، طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وطريقة توزيع واستعمال المداخل³ وبهذه الصورة فإن كانت المستثمرة تتمتع بالاستقلالية اللازمة في الاستغلال فبإمكانها إبرام عقود الشراكة لجلب رؤوس الأموال، الوسائل اللازمة للإنتاج، أو طلب القروض المالية.⁴

المبحث الثاني: تكييف عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والحق المترتب عنه

إن عقد الامتياز يقترب في بعض أحكامه لعقود القانون العام وفي أحكام أخرى لعقود القانون الخاص لذلك حاول الفقهاء تحديد مدى اعتبار عقد الامتياز الفلاحي عقدا من عقود القانون الخاص أو عقد من عقود القانون العام كما بحثوا في طبيعة الحق الناشئ عنه (المطلب الأول)، وعلى اعتبار أنه يوجد في القانون الخاص والعام عقود مشابهة لعقد الامتياز منها وأخرى مخالفة عنه يدفعنا الأمر في -ظل عدم وجود موقف

¹ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 142.

² حريتي عائشة، المرجع السابق، ص 220.

³ أنظر المادة 22 من القانون 10-03.

⁴ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 218.

صريح للمشرع الجزائري عن طبيعة هذا العقد - إلى التساؤل عن التكييف القانوني لهذا العقد والحق الناشئ عنه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التكييف الفقهي لطبيعة عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

يتضح التكييف الفقهي لطبيعة عقد الامتياز الفلاحي من خلال طرح بعض الآراء التي تظهر الطبيعة القانونية له وتوضح القواعد المطبقة عليه والآثار القانونية المترتبة عنه (الفرع الأول)، ولما كان حق الامتياز ناشئاً عن هذا العقد ظهر التساؤل الفقهي عن طبيعة هذا الحق هل هو حق إيجار طويل المدى أم يعد حق حكر أم أنه حق انتفاع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النظريات الفقهية لطبيعة عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

حاول الفقهاء من خلال تباين آرائهم طرح وجهة نظرهم بخصوص تكييف طبيعة عقد الامتياز الفلاحي وفيما يلي نعرض أبرز هذه الآراء:

أولاً - عقد امتياز الأراضي الفلاحية عقد مدني ذو طبيعة تعاقدية: حيث اعتبر فقهاء القانون الفرنسي عقد الامتياز بوجه عام خلال القرن التاسع عشر عقداً مدنياً ينتج عن تطابق إرادتي الدولة من جهة وصاحب الامتياز من جهة أخرى يحتوي على شروط تعاقدية لا غير¹، وعليه فإن عقد الامتياز الفلاحي وفقاً لهذه النظرية يعد عقداً من عقود القانون الخاص حيث يتضمن بعض القواعد التعاقدية التي تتفق الدولة فيه مع المستثمر صاحب الامتياز على إنشائها عملاً بمبدأ سلطان الإرادة الذي يترتب عنه عدة نتائج أولها الحرية في تحديد آثار العقد وثانيها العقد شريعة المتعاقدين²، ووفقاً لهذا المبدأ فلا يمكن

¹ حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص 103.

² عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 43.

لطرفي العقد الانفراد بتعديل العقد أو إنهائه وكذلك لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق طرفي العقد.¹

كما اعتبر البعض أنّ عقد الامتياز وفقا لهذه النظرية هو ذلك العقد الذي يشترط لمصلحة الغير بما معنى أنّه يشترط على المتعاقد مع الإدارة أن تتصرف آثار عقده على المنتفعين منه وهو ما يعرف في القانون المدني الجزائري بالاشتراط لمصلحة الغير.² وما يؤخذ على هذه النظرية أنّه لا يمكن اعتبار الامتياز فيها عمل تعاقدى لأنها ساوت بين أطراف العقد متجاهلة المصلحة العامة ومتجاهلة ما للإدارة مانحة الامتياز من سلطات حيث على الرغم من وجود بعض القواعد التعاقدية في العقد إلا أنّ الدولة تفرض على صاحب الامتياز بعض الشروط بصفة انفرادية يخضع لها وتتمثل في دفتر الشروط، كما تتمتع الدولة بسلطات واسعة في تعديل وفسخ العقد بإرادتها المنفردة كلما اقتضت المصلحة العامة وبالتالي فهي تجعل من مركز الإدارة مانحة الامتياز في نفس مركز المتلقي صاحب الامتياز مما يحول دون تدخل الإدارة عن طريق الرقابة للوقوف على مدى تنفيذ الملتزم لبنود العقد.

كما لا يمكن اعتبار عقد الامتياز الفلاحي عقدا من عقود القانون الخاص بشكل كلي أي أنّ الطابع التعاقدى فيه لا يمثل إلا جزء ضئيل من الامتياز، وذلك بالنظر إلى طبيعة الأرض الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة محل الامتياز حيث يبقى الهدف من منح استغلالها للمستثمر تلبية حاجات المنفعة العامة للوصول إلى تحقيق الأمن الغذائي وليس مصلحة المستثمر فقط ولا يتم تحقيق هذه الغاية إلا إذا أبقّت الدولة لنفسها ولأجهزتها الإدارية على حق الرقابة على مدى استغلال هذه الأراضي بالشروط والكيفيات المحددة في نص القانون، وعليه تقوم الدولة بالحفاظ عليها عن طريق فسخ العقد بصفة انفرادية تحقيقا لمقتضيات النفع العام وذلك نتيجة اخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته التي التزم بالوفاء بها إثر توقيعه على دفتر الشروط.³

¹ تنص المادة 106 من ق.م.ج على أنّ: "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقرها القانون ."

² تنص المادة 116 من ق.م.ج في فقرتها الأولى على أنّه: "يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على التزامات يشترطها لمصلحة الغير إذا كان له في تنفيذ هذه الالتزامات مصلحة شخصية مادية كانت أم أدبية ."

³ جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 114.

ثانياً - عقد امتياز الأراضي الفلاحية قرار إداري ذو طبيعة تنظيمية: وظهرت هذه النظرية على يد فقهاء القانون الألماني خلال القرن العشرين حيث اعتبروا أنّ أساس الامتياز هو دفتر الشروط الذي تعده الإدارة المانحة وهو ما يكسبه طابع القرار الإداري الصادر عن الإدارة بإرادة منفردة لأن الملتزم ينصاع لأوامر الإدارة مانحة الامتياز اختياراً بقبوله شروط الالتزام،¹ ومن هذا المنطلق فإنّ الامتياز لا يعد عقداً أو اتفاقاً بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة بل هو تنظيم يستلزم تنفيذ وإبرام العديد من الاتفاقيات بين أطراف مختلفة،² في حين ميّز فقهاء القانون الإيطالي بين نوعين من الامتياز فمنهم من اعتبره قرار إدارياً صادراً عن الإدارة بإرادتها المنفردة ومنهم من اعتبره أنّه وليد اتفاق إرادتين.³ غير أنّه يرد على الرأي الذي ينكر الطبيعة الاتفاقية لهذا العقد بأنّ الاتفاقيات الفرعية التي يتضمنها إنّما ترتبط في وجودها بالعقد الرئيسي بين الإدارة وصاحب الامتياز من أجل تنفيذ الاتفاق الأصلي.⁴

ونظراً لأنّ الامتياز يتضمن أحكاماً تنظيمية أكثر منها تعاقدية متولدة عن الإرادة المنفردة لمانح الامتياز ولا دخل لصاحب الامتياز في فرض شروطه يتم تصنيف عقد الامتياز من ضمن عقود القانون العام شرط قيام مقومات العقد الإداري فيه وأهمها امتيازات ومظاهر السلطة العامة وهي امتيازات لا نجدّها إلا في العقود الإدارية، وبالرغم من أنّ عقد الامتياز الفلاحي يضمن للإدارة مانحة الامتياز التمتع بهذه الامتيازات التي تهدف إلى تغليب المصلحة العامة بتكثيف الإنتاج الفلاحي وفق ما يتفق مع عقود القانون العام إلا أنّ الجانب التنظيمي لا يجعل من هذا العقد عقداً من عقود القانون العام بصفة مطلقة لأنّ المشرع الجزائري منح للمستثمر مجموعة من الحقوق المستمدة من قواعد القانون الخاص، كما أنّ الشروط التنظيمية في دفتر الشروط التي تضعها الإدارة تعد بمثابة إيجاب وما على الطرف الآخر في حالة قبوله لشروط العقد إلا أن يلتزم بها وليس له حرية مناقشتها وهنا يظهر أنّ دفتر الامتياز يعد تصرف إداري لكن نظراً لاحتواء هذا

¹ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص 92.

² منتالشته شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة تقنية الامتياز، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018، ص 48.

³ مزواغي ميلود، المرجع السابق، ص 37.

⁴ حريتي عائشة، المرجع السابق، ص 175.

الدتر على شروط تعاقدية أيضا منها مدة الامتياز، الضمانات، الامتيازات شروط نهاية الامتياز، فإن ذلك جعل الفقه يتجه إلى أنّ هذا العقد هو عقد مركب ذو طبيعة مختلطة.

ثالثا- عقد امتياز الأراضي الفلاحية عقد مركب ذو طبيعة مختلطة: إنّ الرأي الغالب في الفقه والقضاء الفرنسيين هو من يعتبر أنّ الامتياز هو تصرف قانوني مختلط كونه يقوم على عناصر تعاقدية وأخرى تنظيمية،¹ وذلك للحفاظ على مصالح طرفي العقد والتي تتجسد من جهة في المصلحة العامة للدولة وهي الاستثمار وتكثيف الإنتاج الفلاحي لإشباع المجتمع عن طريق الاكتفاء الذاتي والمساهمة في تحقيق الامن الغذائي للبلاد ومن جهة أخرى المصلحة الخاصة للملتزم عن طريق استغلال المستثمرات الفلاحية والتي تشكل مرفقا عاما بما أنّ ملكيتها تعود للدولة.

كما أكد على ذلك اتجاه الباحثين الجزائريين أمثال الدكتور بن عالية حميد الذي أعطى تكييف مطابق للمبدأ الذي ينص على أنّ الامتياز هو عمل مختلط لكنّه أضاف أنّ الطبيعة المختلطة لا تقوم فقط على شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية بل تشمل أيضا أدوات القانون العام وأخرى من القانون الخاص، كما جاء رأي الدكتور مهند مختار نوح مؤيدا لهذا التكييف مع إضافة أنّ الامتياز اتفاق منتج لآثار تنظيمية ويحتوي على شروط تعاقدية.

وفي هذا الشأن اتجهت الإدارة الجزائرية إلى الأخذ بهذا الرأي حيث جاء في التعليم رقم 394-842 المؤرخة في 07/09/1994 أنّ الامتياز يعتبر عملا قانونيا مركب يتضمن شروط اتفاقية وشروط تنظيمية،² وبالتالي عند تضمين العقد شروطا لائحية فيصبح الامتياز في حكم القرارات الإدارية كما أنّ تضمنه على الشروط الاتفاقية يجعله عقدا من العقود الإدارية لوجود أحد أطرافه من أشخاص القانون العام.

فالشروط التعاقدية التي تخضع إلى أحكام القانون المدني والتي تنص على أنّ العقد شريعة المتعاقدين أي توافق الإرادتين الذي يرتكز على مبدأ سلطان الإرادة تتمثل في عقد الامتياز الفلاحي بمنح حق الانتفاع لمدة محددة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مقابل دفع أعباء مالية تتمثل في إتاوة سنوية لمدة محددة، أما عن

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص107.

² التعليم الوزاري رقم 842.394 المؤرخة في 07/09/1994، المتعلقة بامتياز المرافق العمومية وتأجيرها، ص04.

الشروط التنظيمية التي تضعها الإدارة المانحة للامتياز والتي بدورها تملك الحق في تعديلها في أي وقت طبقا للقانون تتعلق في الامتياز الفلاحي بتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية وشروط المنح وكذا حقوق و التزامات المستفيد من الامتياز.¹

يتضح من خلال ما سبق أنّ عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة خاضع للقانون العام على أساس أنّ أحد طرفيه شخص معنوي عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة في اتجاه المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز والذي بدوره يتلقى مجموعة حقوق مستمدة من قواعد القانون الخاص حيث تمنحه الدولة بصفقتها من أشخاص القانون العام حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وفق شروط تضعها وتحددها بصفقتها الإدارة المانحة ولا تقوم بإبرام عقد الامتياز إلا بعد موافقة المستثمر صاحب الامتياز على دفتر الشروط المحدد لهذه الشروط التنظيمية لذلك عند إعداد الإدارة دفتر الشروط بصفة انفرادية ما على صاحب الامتياز إلا قبول هذه الشروط والالتزام بها إذا أراد إبرام عقد الامتياز وهو ما يعتبر إجراء تعاقديا ذو طابع تنظيمي مبني على الاتفاق وتوافق الإرادتين بالالتزام بما جاء في بنود دفتر الشروط.

الفرع الثاني: النظريات الفقهية لطبيعة الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

على الرغم من أنّ المشرع الجزائري نظم الامتياز بموجب القانون 10-03 في قالب العقد الإداري إلا أنّه لم يحدد طبيعة هذا الحق ما دفع الفقهاء للتساؤل عما إذا كان هذا الأخير يعد حق إيجار طويل المدى أم يعد حق حكر أم أنّه حق انتفاع.

أولا- الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية حق إيجار طويل المدى: اعتبر المشرع الجزائري الإيجار الصيغة المثلى لاستغلال الأراضي الفلاحية باختلاف أصناف ملكيتها لكن اثبات استغلالها وفق هذه الصيغة شهد غموضا في الأراضي الفلاحية الخاصة عكس ما بادر به المشرع في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

¹ بن ويس أحمد، عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة 02، 2020-2021، ص 170-171.

حيث كان أكثر وضوحاً في هذا الشأن، فبصدور القانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية تم توحيد أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وفق ما يعرف بأسلوب المستثمرات الفلاحية، وفي وقت لاحق بعدما تبين للدولة أنّ حق الانتفاع الدائم نجم عنه اختلالات أهمها إهمال الأراضي الفلاحية وعدم استغلالها بصفة غير كافية بادرت الدولة إلى إصدار القانون 10-03 الذي تخلى عن فكرة تأييد حق الانتفاع الدائم واستبدل بحق الاستغلال المؤقت لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة لكن الجدل المسلم به هنا يكمن في التكيف القانوني للعقد الإداري الذي رتب حق الانتفاع الدائم سابقاً والذي رتب حق الاستغلال المؤقت حالياً فهل هو عقد ايجار طويل المدى؟

للإجابة على هذا التساؤل نتعرض لأهم الآراء الفقهية المؤيدة لفكرة أنّ عقد الامتياز المنظم بالقانون 10-03 هو عقد ايجار طويل المدى والمتميز بكونه عقداً رسمياً خاضعاً للشهر العقاري، ومن أهم هذه الآراء رأي الدكتور بن رقية بن يوسف حيث اعتبر أنّ عقد الامتياز المنظم بموجب القانون 10-03 هو عقد ايجار طويل المدى وذلك بالاستناد على الحجة القانونية الواردة في نص هذا القانون والتي مفادها أنّه لا يجوز للمستثمر صاحب الامتياز التأجير من الباطن لحقه.¹

كما اعتبر الدكتور شعاشعية لخضر أنّ عقد الامتياز هو عقد ايجار مثل عقود استغلال المرافق العمومية الممنوحة للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وأسس رأيه على كون أنّ المشرع في هذا القانون لم يجرأ ملكية الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية إلى ملكية الرقبة وحق الانتفاع، إلا أنّه لم يحدد نوع الأيجار هل هو ايجار عادي أي الذي تقل مدته عن 12 سنة أم هو عقد الأيجار الطويل المدى الذي يخضع للشهر العقاري.

لكن ما يلاحظ أنّه إذا كان المقصود منه الأيجار العادي فيجب الإشارة إلى أنّه يختلف عن عقد الامتياز من حيث طريقة إبرامه لاسيما الشكل، حيث أنّ عقد الأيجار المنصوص عليه في المادة 467 من القانون المدني الجزائري اشترطت إبرام الأيجار

¹ بن رقية بن يوسف، «منازعات العقار الفلاحي والسياحي والصناعي»، محاضرة ملقاة على القضاة في إطار التكوين المستمر، الدورة التكوينية ما بين 20 إلى 24/02/2011 المدرسة العليا للقضاة، ص11 وبن رقية بن يوسف، المستثمرات الفلاحية والأوقاف، محاضرة ملقاة على القضاة في إطار التكوين المستمر في 21/02/2016 بالمدرسة العليا للقضاة.

الكتابة والتي قد تكون عرفية أو رسمية بشرط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت وأن لا يكون خاضعا للشهر، أما إذا كان المقصود منه الإيجار طويل المدى فيجب أن يفرغ في قالب رسمي وأن يكون خاضعا للشهر العقاري وبالتالي قد حذى حذو الدكتور رقية بن يوسف الذي اعتبر أنّ عقد الامتياز الفلاحي هو عقد طويل المدى ويرتب حقا عينيا.

لكن الدكتور شعاشعية لخضر لم يوضح صراحة ما إذا كان الحق الذي يترتب عن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية الذي اعتبره أنه عقد إيجار، هو حق شخصي أم عيني لاسيما أنّ الفقه اختلف أصلا حول ما إذا كان الإيجار الطويل المدى هو حق شخصي أم عيني وإن كان متفق حول طبيعة حق الإيجار الناشئ عن عقد الإيجار العادي بأنه حق شخصي.¹

كما أنه هناك من يرى أنّ حق الامتياز في التشريع الجزائري يتقارب مع حق الإيجار الزراعي الطويل المدى المعروف في التشريع الفرنسي بـ *le bail emphytéotique* والذي يمنح بموجبه لكل من المستثمر صاحب الامتياز والمستأجر حق عيني وارد على الأراضي الفلاحية لمدة مؤقتة، يخول لهما الحق في انشاء الرهن، إنشاء وترميم المباني، التنازل عن الحق، إلا أنه خول للمستأجر الحق في تأجير حق الإيجار وهي نقطة الاختلاف بينهما، بما في ذلك مدة العقد التي تحدد 40 سنة قابلة للتجديد في عقد الامتياز و18 سنة كأدنى حد و99 سنة كأقصى حد، ولعل السبب أنّ الأراضي الفلاحية محل الإيجار الزراعي في التشريع الفرنسي هي أراضي تابعة للخصائص.²

وانطلاقا من ذلك فإنّ عقد الإيجار الطويل المدى أو لامتيوز هو حق عيني عقاري يمنحه مؤجر لمستأجر يسمى *l'emphytéote* بموجب عقد طويل يسمى *bail emphytéotique* لمدة تتراوح بين 18 و99 سنة من أجل الانتفاع بعقار ويتميز بالخصائص التالية:

- لافيتيوز يكون دائما مالا عقاريا لأنه يقع على عقار وينشأ دائما بعقد.

¹ زنوش طاوس، المرجع السابق، ص49.

² حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 251.

- لامفيتيوز يمنح دائما بعوض أي بمقابل دفع إتاوة سنوية عادة ما تكون زهيدة.¹
- لامفيتيوز يخضع للشكلية والشهر العقاري ولا يقبل إلا ممن له حق التصرف.
- لامفيتيوز يمنح من مالك أساس عقاري لمستغل يلتزم بإصلاحه وزراعته ويتمثل هدفه في تحسين هذا الأساس العقاري بمغارس وبناءات.²

كما يتميز هذا العقد بكونه يمنح للمستأجر العديد من الحقوق والتي تتمثل في إمكانية رهن الحق العيني العقاري وبالتالي الحجز عليه، مع إمكانية البناء على الأراضي التي يمارس عليها العقد، والقيام بكل تهيئة واقتناء كل التجهيزات التي تمكن المستأجر من تحسين العقار وتثمينه، كما يمنح للمستأجر الحق في تجديد العقد إذا انقضت مدة الإيجار غير أنّ التجديد لا يكون ضمنا بل يجب على المستأجر طلب ذلك قبل 06 أشهر من نهاية المدة، ويذكر أنّ الحق الناشئ عن هذا العقد حق قابل للنقل والتوريث حيث يمكن تحويله إلى تنازل غير أنّ ذلك لا يكون إلا في مناطق محددة قانونا، وفي مقابل هذه الحقوق يقع على عاتق المستأجر التزام دفع الإتاوة السنوية والتزام استغلا العقار محل هذا العقد والالتزام بالقيام بالإصلاحات الضرورية للعقار والتي كانت موجودة وقت إبرام العقد خاصة، كما يقع على عاتق المستأجر التزام بإعلام المالك الأصلي بكل تصرف يقوم به في إطار ممارسة حقوقه، كما ينتهي هذا العقد بانتهاء مدته أو بفسخه أو بفقدان العقار لهدمه أو نزع ملكيته للمنفعة العمومية.³

فبناء على الخصائص المتقاربة لعقد الإيجار الطويل المدى والحق الناشئ عنه وتلك الخاصة بحق الامتياز الناتج عن عقد الامتياز يتجه البعض إلى القول هذا الأخير هو إيجار طويل المدى يرتب نفس الحق العيني العقاري الذي يرتبه هذا العقد.

ولقد سائر المشرع الجزائري التشريع الفرنسي ونص على عقد إيجار يشبه إلى حد كبير le bail emphytéotique فبالرجوع إلى القانون 87-19 نجد أنّ الاختلاف القائم بينه وبين حق الانتفاع الدائم يكمن في المدة حيث يمنح الأول بصورة أبدية، أما الثاني فيمنح لمدة طويلة لا تتجاوز 99 سنة غير أنّ المشرع الجزائري نص على الإيجارات الطويلة الأمد التي مدتها 12 سنة لكنه لم ينظم باقي أحكام الإيجارات الطويلة الأمد

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 153.

² Gotton-Gay, **Législation agricole**, DALLOZ, 1979, Page 17.

³ جروني خالد، المرجع السابق، ص 21-22.

باستثناء ما تطرقت إليه أحكام المادة 17 من الأمر 74/75 بشأن إخضاعها إلى إجراء الشهر العقاري وإلا لن يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير وهو ما يدفعنا للرجوع بشأنها إلى أحكام الأيجار المنصوص عليها في القانون المدني.

كذلك لم يحسم القضاء الجزائري في اجتهاداته هذه المسألة بل اكتفى بتكييف العقد المثبت لحق الانتفاع الدائم على أنه عقد استفادة وذلك طبقا للقانون 87-19 غير أنّ تكييفه سواء في القانون 87-19 أو القانون 10-03 يبقى غامضا من حيث الأحكام الواجبة التطبيق وما يؤكد رفض القضاء الجزائري فكرة تكييف الحق الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي على أنه حق ايجار طويل المدى رفض فكرة تأجير العقارات التابعة للأموال الوطنية الممنوحة في إطار عقود الامتياز حيث جاء في القرار رقم 1435866 المبدأ التالي " يعد باطلا إيجار العقارات التابعة للأموال الوطنية الممنوحة في إطار عقود الامتياز، ولا يمكن إلزام المستأجر لها ببديل الإيجار باعتباره عقدا باطلا."

لكن من المنظور القانوني يمكن البحث عن مدى تطابق الحقيين من خلال الرجوع إلى أحكام الأيجار المنصوص عليه في القانون المدني على اعتبار أنّ المشرع لم ينظم باقي أحكام الإيجارات الطويل المدى وانطلاقا من هذه الأحكام يمكن لنا استقراء أهم أوجه الاختلاف بين الحق الناشئ عن الأيجار الطويل المدى وبين حق الامتياز الناشئ عن عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 والمتمثلة في ما يلي:

1- من حيث طبيعة الحق المترتب عن كل عقد: في عقد الامتياز الفلاحي نص المشرع صراحة أنّ هذا العقد ينشئ حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الملكية وذلك وفقا لنص المادة 12 من القانون 10-03 التي تنص على حقوق المستثمر صاحب الامتياز وفي الفقرة 4 من الملحق الثالث من المرسوم 10-326 سالف الذكر، في حين لا وجود لأي نص قانوني ينص على أنّ الأيجار لاسيما الطويل المدى يرتب حق عيني، وإنّما الفقه هو من اعتبر أنّ الحق الناشئ عن الأيجار الطويل المدى هو حق عيني، وحتى أنّ

الفقه ذهب إلى القول أنّ عقد الامتياز ينشئ حق عيني، في حين عقد الايجار وإن كان الاختلاف حول الحق الناشئ عنه فإنّه في الأصل ينشئ حق شخصي.¹

لكن اعتبار أنّ الايجار الطويل المدى ينشئ حق عيني هي مسألة محل خلاف فقهي فهناك من يقول بذلك وهناك من يرى أنّ شهر عقد الايجار الذي مدته 12 سنة فما فوق لا يجعل الحق الناشئ عنه حق عيني وإنّما يبقى حق شخصي مهما طالّت مدته ورغم اخضاعه للشهر، أما عقد الايجار الذي تقل مدته عن 12 سنة فقد يحرر في شكل رسمي أو في شكل عرفي ولا يخضع للشهر العقاري وقد اتفق الفقه بشأنه بأنّه يرتب حق شخصي وهو منقول حتى ولو كانت المنفعة متعلقة بعقار.

2- من حيث المدة ومقابل المنح: ففي عقد الامتياز الفلاحي يكون لصاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، فهذا ألا وهو المادة 04 من القانون 10-03، أما بالنسبة لمدة عقد الايجار فتخضع لإرادة المتعاقدين فهما وحدهما يملكان الاتفاق على تحديد المدة التي يرونها مناسبة لهما وما يجدر الإشارة إليه أنّه في عقد الامتياز الفلاحي يمكن للدولة باعتبارها مانحة الامتياز فسخ العقد بإرادة منفردة عملا بأحكام المادة 2/28 من القانون 10-03 بينما عقد الايجار لا يتم فسخه إلا بتوافق إرادة طرفي العقد أو عن طريق القضاء وهذا عملا بأحكام المواد 119، 120، 480، 484، و489 من ق م ج.²

أما بخصوص مقابل منح المستثمر صاحب الامتياز حق الامتياز فذلك يكون دائما بمقابل نقدي وهو ما يسمى بالإتاوة السنوية والتي يتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية، في حين أنّ حق الايجار حسب المادة 467 من ق م ج يكون إما بمقابل نقدي أو بتقديم أي عمل آخر وتحديد المقابل يكون بإرادة طرفي عقد الايجار تبعا لطبيعة بدل الايجار المتفق عليه، فيمكن أن تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المستأجر للمؤجر دوريا حسب الوحدة الزمنية التي اتفقا عليها أو يتم الاتفاق على أن تدفع دفعة

¹ مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص 43-44.

² بن ويس أحمد، المرجع السابق، ص 176.

واحدة قبل الانتفاع بالعين المؤجرة، ويمكن أن تكون الأجرة ليست مبلغ تقدي، كأن يدفع المستأجر جزء من المحصول الزراعي أو أن يقوم مقابل ذلك بأداء عمل لصالح المؤجر، كما يمكن أن تكون الأجرة عبارة عن منفعة أو دين على المؤجر تجاه المستأجر.¹

3- من حيث قابلية التوريث والتنازل والرهن والحجز: إنّ حق الانتفاع في عقد الامتياز ينتقل إلى الورثة بينما حق الانتفاع بالعين المؤجرة في عقد الايجار لا ينتقل إلى الورثة غير أنّه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة مع المستأجر منذ ستة أشهر انهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الايجار يزيد عن حاجتهم، كما أنّ حق الامتياز الناشئ عن عقد الامتياز يقبل التنازل والرهن والحجز في حين أنّه لا يوجد أي نص قانوني ينص على أنّ حق الايجار قابل للرهن وبالتالي قابل للحجز بينما يعد حق الايجار قابلاً للتنازل ولكن ذلك لا يتم إلا وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في القوانين المنظمة لهذين الحقيين.

وما ينبغي ذكره أنّه في حالة التنازل عن حق الامتياز فإنّ ذلك يترتب تغيير عقد الامتياز الأول إلى عقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة باسم المنتازل، وبهذا فإنّ العقد الأول لا أثر له أما العقد الجديد، أما التنازل عن حق الايجار فيتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة عن عقد الايجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ويكون التنازل لأي شخص دون تحديد ضوابط في ذلك، على خلاف ما هو عليه التنازل في حث الامتياز.²

4- من حيث أطراف العقد ومحلّه: فبالنسبة لأطراف عقد الامتياز الفلاحي هما الدولة بصفتها المالكة الوحيدة للأراضي الفلاحية محل حق الامتياز ممثلة من طرف إدارة الأملاك الوطنية والمستثمر صاحب الامتياز أما عقد الايجار فإنّ طرفي العقد هما المؤجر والمستأجر غير أنّ المؤجر يمكن أن يكون:

¹ خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة الجزائر، ط 03، 2013، ص 228.

² خالد أحمد، المرجع نفسه، ص 226-229-230.

- مالك العين المؤجرة حسب نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري.
- صاحب حق الانتفاع على الشيء أين يمكنه تأجير حق الانتفاع المادة 469 من القانون 05-07 والتي جاء فيها ينتهي بقوة القانون الايجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع.
- صاحب حق الاستعمال وحق السكن إذا نص العقد المنشئ لحقه صراحة على ذلك وينتهي الايجار بقوة القانون بانقضاء حق الاستعمال وحق السكن.
- مالك حق القيام بأعمال الإدارة لكن لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وإذا تم عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك يتم تخفيض المدة إلى ثلاث سنوات.¹
- وبناء على ذلك فإن الحق في منح عقد الايجار لا ينفرد به المالك فقط، بل يمتد ليشمل بذلك أشخاص آخرين عكس عقد الامتياز الفلاحي الذي يكون للدولة فقط.
- أما بخصوص محل العقد فإن محل عقد الامتياز الفلاحي يرد على العقار أي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها عكس الإيجار المنظم في القانون المدني الذي يرد على أملاك الخواص سواء كانت أراضي فلاحية أو مباني، كما قد يرد على الأملاك الخاصة للدولة.
- 5- من حيث قابلية التأجير من الباطن من عدمه:** ألزم القانون 03-10 صاحب الامتياز بعدم تأجير الأراضي الفلاحية و/ أو الأملاك السطحية و اعتبر كل تأجير لها اخلال من قبله لالتزام تعاقدي يترتب عنه الفسخ الإداري، بينما في عقد الايجار أجاز المشرع في القانون المدني التأجير من الباطن بشرط موافقة المؤجر كتابيا وذلك عملا بنص المادة 505 منه بحيث تنشأ رابطة إيجارية جديدة لا علاقة لها بتلك القائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي، ويتم إبرام عقد إيجار فرعي جديد بين هذا الأخير وبين المستأجر الفرعي، وبهذا فإنّ المستأجر الأصلي لا ينقل حقوقه المستمدة من الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن وإنّما ينشأ في ذمته التزامات جديدة محلها تمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بالأرض الزراعية المؤجرة.²

¹ بن ويس أحمد، المرجع السابق، ص 175.

² خالد أحمد، المرجع السابق، ص 228-230.

6- من حيث الإجراءات المانحة للحق: يشترط لمنح حق الامتياز الفلاحي لصاحب حق الامتياز أن يأخذ هذا العقد صفة العقد الرسمي بأن يحرر من قبل إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية وذلك مهما كانت مدته عملاً بأحكام المادتين 324 و 324 مكرر من ق م ج والمادة 06 من القانون 03-10 والمادة 05 من مرسومه التنفيذي، بينما حق الايجار لا ينشأ دائماً عن عقد إيجار رسمي، وإنما حسب المادة 467 مكرر من ق م ج يكفي لانعقاد الايجار المنشأ لهذا الحق إبرامه في شكل مكتوب، والكتابة هنا قد تكون عرفية أو رسمية، وإنما الشرط المهم هو أن يكون لهذا العقد تاريخ ثابت، ولا تشترط الرسمية إلا إذا كانت مدة عقد الايجار 12 سنة فما فوق.

أما عن عملية الشهر العقاري فإن حق الامتياز الفلاحي لا ينشأ إلا من تاريخ شهر العقد لدى المحافظة العقارية عملاً بأحكام المادة 793 من ق م ج والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 وهو ما تم التأكيد عليه بموجب القانون 03-10 في إطار تنظيمه لشروط وكيفيات منح الامتياز لاسيما المادتين 08 و 10 منه وفي المادة 15 من مرسومه التنفيذي، في حين أنّ حق الايجار ينشأ كأصل بمجرد إبرام عقد الإيجار دون الحاجة إلى شهره باعتبار أنّ هذا الحق حق شخصي لا حق عيني، وقد خرج المشرع عن هذا الأصل بفرضه الشهر العقاري للإيجارات التي مدتها 12 سنة فما فوق.

من خلال هذه الاختلافات بين حق الايجار الطويل المدى وحق الامتياز الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي يمكن القول أنّ هذا الأخير ليس بحق إيجار طويل المدى وهو ما يدفعنا إلى مناقشة باقي النظريات الفقهية التي قيلت بشأن حق الامتياز الفلاحي.

ثانياً- الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية حق حكر: اتجه جانب من الفقه إلى اعتبار الحق الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي حق حكر وهو الحق المعروف في الشريعة الإسلامية والتي أخذت به بعض الدول العربية وأخذت به الجزائر بشأن الأملاك الوقفية، وللوقوف على مدى اعتبار الحق الناشئ عن هذا العقد حق حكر ينبغي التطرق إلى أحكام عقد الحكر ومن ثم التطرق لأهم الآراء الفقهية التي تؤيد هذه الطبيعة وصولاً لأهم أوجه التشابه والاختلاف بين الحقين.

يعتبر الحكر حقا عينيا عقاريا يخول للمُحتكر الانتفاع بالأرض الموقوفة أو المملوكة أو لشخص آخر عن طريق البناء أو الزرع أو أي غرض آخر،¹ وعليه يصنف على أنه أحد أهم آليات استغلال الأراضي الوقفية البور أو العاطلة، وهي الأراضي التي لا تصلح للزراعة ويلزم لاستصلاحها واستثمارها أموال كثيرة، لذلك يعمل ناظر الوقف على استثمار وإنماء الأراضي الوقفية البور عن طريق الحكر، ولتبيان مفهوم عقد الحكر نتعرض إلى أهم التعاريف منها تعاريف فقهاء القانون والشريعة وتعريف المشرع الجزائري له:

عرّف الأستاذ محمد الطاهر السنوسي حق الحكر أو الامفيتيز ذاكرا معناه: "الغرس والتلقيح وهو حق ملكي عقاري ومدته لا تكون أقل من 20 سنة ولا أكثر من 99 سنة وقد أطلق عليه اصطلاح الامفيتيز نظرا لطول مدته."²

وعرّفه الشيخ الرملي الحنفي: "الاستحكار عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض مقررة للبناء والغرس، أو لأحدهما"، كما عرّفه الشيخ مصطفى بن أحمد الزرقا على أنه: "حق قرار مرتب على الأرض الموقوفة بإجارة مديدة بإذن القاضي يدفع فيها المُستحكر لجانب الوقف مبلغا يقارب قيمة الأرض ويرتب مبلغ آخر ضئيل سنويا لجهة الوقف من المُستحكر، أو ممن ينتقل إليه هذا الحق، على أن يكون للمُستحكر حق الغرس والبناء، وسائر وجوه الانتفاع، وعرّفه أتباع المذهب المالكي بقولهم: "الأجرة المعلومة التي يدفعها دوريا لجهة الوقف من يبني أو يغرس في الأرض الموقوفة المعطلة بإذن من الناظر، بقصد إحياء الوقف، على أن ما بناه أو غرسه يكون له ملكا، ويورث عنه في مدة الانتفاع." وما يلاحظ أنّ الفقه المالكي لم يستعمل مصطلح ايجار للدلالة على الحكر بل استعملوا مصطلح أجرة للدلالة على المقابل.³

¹ منتالشته شفيق، المرجع السابق، ص 79.

² محمد الطاهر السنوسي، دائرة التشريع التونسي، الجزء 01، ط 01، المطبعة العصرية تونس، 1958، ص 253-236.

³ العياشي سراتي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة، دراسة فقهية قانونية-دراسة تحليلية وصفية-، مؤسسة الكتاب القانوني، الجزائر، 2020-2021، ص 147-148.

أما عن تعريف المشرع الجزائري فقد عرّفه في نص المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 01-07 بأنه: " ذلك العقد الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة، وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع بدل سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد، فعقد الحكر يمنح للمستحكر حق عيني يمكنه من الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء أو الغرس عليها أو لأي غرض آخر وذلك في مقابل أجره معينة."

وما يمكن استخلاصه من هذا التعريف أنّ المشرع منح المكنة لناظر الملك الوفي من أجل استثمار الأراضي الوقفية العاطلة خصوصا بموجب عقد الحكر، كما أكد على أنّ عقد الحكر له مدة لكنه لم يحدد حدا أدنى لها ولا حدا أقصى، كما حدد المشرع مقابل عقد حكر الأراضي الوقفية وقسمه إلى قسمين، حيث يتم دفع قسط أول من هذا المبلغ معجلا عند إبرام العقد غير أنّ قيمة القسط المعجل تكون في حدود سعر هذه الأرض وقت إبرام عقد الحكر، كما يلتزم المستحكر أو المستثمر كما سماه المشرع الجزائري بدفع بدل إيجار سنوي طيلة مدة العقد مقابل لانتفاعه بالأرض، وهو نفس ما ذهب إليه الشيخ مصطفى بن أحمد الزرقا عند تحديده لمقابل استحكار أرض الوقف، دون الاغفال عن أهم التزام له ألا وهو اعمار الأرض المُستحكَرة ببنائها أو غرسها كما يلتزم باستصلاح الأرض والمحافظة عليها وردها إلى هيئة الأوقاف بعد انتهاء عقد الحكر.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ المشرع الجزائري منح للمستثمر المُستحكر الحق في توريث انتفاعه بأرض الوقف المُستحكَرة خلال مدة العقد كما له أن يتصرف في البناء أو الغراس الذي أقامه خلال سريان مدة التحكير سواء كانت هذه التصرفات ناقلة للملكية أم لا فله أن يبيع البناء أو الغراس وله أن يهبه أو يرهنه، إضافة لذلك فللمُستحكر الحق في انتفاعه بالاستثمارات التي أقام عليها من أغراس واستثمارات طيلة فترة سريان عقد الحكر شريطة أن لا يضر بأصل الأرض الوقفية، كما له أن يعوض عن الاستثمارات التي استحدثها بالأرض الوقفية العاطلة سواء كانت بناء أو غرس في حالة استعادة الأرض الوقفية من قبل هيئة الأوقاف بعد انتهاء عقد الحكر.

وبناء على ما سبق فإنه لينعقد عقد الحكر صحيحا لابد من توافر جميع أركانه وشروطه، ومتى ينشئ العقد صحيحا فإنه بالضرورة سيرتب آثارا، ومن خلال ما سبق نجد أن المشرع نظم الحكر في مادة واحدة وهي السابق ذكرها حيث لم يحدد المشرع من خلال قانون الاوقاف أركان عقد الحكر وشروطه لكنه مثله مثل أي عقد لا بد من توافر مجموعة من الأركان وهي:

- **شخص المتعاقدان:** وهما ناظر الملك الوقفي أي المَحَكِر والمستثمر المُسْتَحَكِر.
- **الصيغة:** وهي اللفظ الدال على الحكر أو تلك العبارات المعبرة عن اتجاه إرادة المتعاقدان على إبرام عقد الحكر، إذ يجب أن يتلاقى الإيجاب والقبول على عقد حكر الأرض الوقفية العاطلة بين المحكر والمستحكر، ويمكن أن يتم الإيجاب من المحكر والقبول من المستثمر المستحكر كما يصح الإيجاب من المستثمر والقبول من المحكر، على أنه يجب أن يتم الإيجاب والقبول على قيمة المبلغ المعجل وقيمة الأجرة السنوية المؤجلة بالإضافة إلى مدة عقد الحكر.
- **محل التعاقد:** لم يحدد المشرع محل عقد الحكر غير أنه يمكن أنه يفهم أن المحل هو الأرض الوقفية العاطلة والذي يشترط فيه أن يكون موجودا ومحددا وينبغي أن يعقد الحكر على الانتفاع بمحله أو بما زاد من قيمة الأرض من بناء أو غراس الذي يطول مكثه في الأرض فيطول الانتفاع به، كما يشترط في المحل أن يقدم المستحكر لناظر الملك الوقفي أي المحكر نظير استغلاله للأرض الوقفية العاطلة أجرة خلال مدة معلومة والتي تنقسم إلى أجرة معجلة وأجرة مؤجلة.
- **الأجرة المعجلة قيمة مالية يدفعها المستحكر للمحكر دفعة واحدة، هذه الأجرة تعادل قيمة الأرض أو ثمنها عند إبرام العقد.**
- **الأجرة المؤجلة وهي أجرة سنوية تحدد عند العقد يدفعها المستحكر لناظر الملك الوقفي حيث نص المشرع على التزام المستثمر المستحكر بدفع ايجار سنوي مقابل انتفاعه بما يوجي بتطبيق القواعد الامة في عقد الايجار فقيمة الايجار السنوية التي يدفعها المستثمر يجب أن تكون كقيمة ايجار المثل والتي لا تكون ثابتة عادة.**
- **مدة العقد:** والتي لم يحددها فقهاء الشريعة الاسلامية فإما أن تكون محددة أو لمدة مطلقة وهو ما عمل به المشرع الجزائري فلم يتطرق لها ولا إلى كيفية تحديدها.

- الشكلية: وبما أنّ الحكر في التشريع الجزائري يمنح للمستحكر حق عيني عقاري على الأرض الموقوفة فيجب إفراغه في قالب رسمي طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 والمادة 397 من ق م ج، كما يجب تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية حتى يرتب جميع آثاره.¹

والجدير بالذكر أنّ عقد الحكر قد ينتهي لأسباب عامة وأسباب خاصة، فالأسباب العامة لانتهاء عقد الحكر تتمثل في انتهاء مدته متى كان العقد محدد المدة، أو دون انتهاء مدته بفسخ العقد حال عدم دفع الاجرة السنوية، ورغم أنّ المشرع لم يتطرق إلى المدة القصوى التي يفسخ بعدها العقد إلا أنّها يمكن ترجيح أنّ عدم دفعها لمدة سنتين متتاليتين سبباً من الأسباب التي يمكن أن يلجأ بسببها ناظر الملك الوقفي إلى طلب فسخ عقد الحكر.

وتتمثل الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الحكر في وفاة المستثمر المستحكر فمتى توفي فإنّ الحق في الحكر يورث إلى ورثته خلال سريان مدة عقد الحكر غير أنّه إذا توفي قبل قيامه بعملية الاعمار والغرس فلا يكون لورثته في هذه الحالة الحق في البقاء وإقامة البناء أو الغرس دون إذن من الجهة المحكرة، لأنّ المستحكر لا يكون له حق البقاء في الأرض الموقوفة إلا بعد أن يبني أو يغرس فيها، كما قد تحدث الوفاة قبل أن يسدد المبلغ المعجل ففي هذه الحالة ينتهي عقد الحكر قبل أجله، كما ينتهي العقد بزوال صفة الأرض الوقفية وذلك متى تم استبدالها أو تم نزع ملكيتها من أجل المنفعة العمومية ويتم الانتهاء عن طريق فسخ العقد قبل انتهاء أجله كما يتم انتهاء العقد لعدم استعمال حق الحكر وذلك تطبيقاً لأحكام التوجيه العقاري التي يمكن فرضها على عقد الحكر وذلك باعتبار عدم استثمار الأراضي الوقفية المحكرة لمدة سنتين متتاليتين سبباً لطلب فسخ العقد.²

ومن أهم الآراء الفقهية التي تؤيد فكرة أنّ حق الامتياز الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي هو حق حكر رأي الاستاذ أحمد خالدي الذي يرى: " أنّ حق الامتياز الفلاحي المعروف في الشريعة الاسلامية ويسمى حق الحكر، وهو حق عيني يخول للمحكر حق

¹ العياشي سراتي، المرجع نفسه، ص من 153-157.

² جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 54 والعياشي سراتي، المرجع السابق، ص 161-162.

الانتفاع بالأرض الموقوفة، بالبناء عليها أو الغرس فيها، أو لأي غرض آخر مقابل أجرة معينة، ويكون إما محدد المدة أو غير محدد المدة.¹

وبالنظر إلى أحكام حق الحكر في القانون الجزائري فإننا فعلا نجد أوجه تشابه بينه وبين حق امتياز الأراضي الفلاحية والتي تتمثل فيما يلي:

- كلاهما ناشئ عن عقود استثمار الأرض التي يكون الغرض منها المساهمة في الرفع من مستوى الاقتصاد الوطني، كما أن كلاهما ينشأ بموجب عقد رسمي مشهر، وإن كانت المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 لم تنص صراحة على ذلك، ولكن وباعتبار أن حق الحكر هو حق عيني يرد على عقار فإنه وعملا بأحكام المواد 324، 324 مكرر 1، 793 من ق م ج والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 فإنه يخضع للرسمية والشهر العقاري مثله في ذلك مثل حق الامتياز الفلاحي.

- كلاهما يعتبر حق عيني عقاري، ومن ثم يكون للمستحكر والمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز الحق في التصرف في الحق العيني الممنوح له بجميع التصرفات سواء الناقل للملكية أم لا فله أن يبيعه أو يهبه أو أن يقرر عليه رهنا باستثناء الإيجار من الباطن الذي يمنعه نص القانون 10-03 وبالتالي الحجز، كما أن حق الانتفاع الممنوح لكل من المحتكر والمستثمر الفلاحي يكون قابلا للانتقال للورثة بشرط أن يبين المستحكر أن ما يبنيه أو ما يغرسه هو ملك خاص له، كما ينتقل حق الحكر وحق الامتياز الفلاحي عن طريق الميراث بموت المحتكر أو المستثمر الفلاحي، مما يعني أن كلا الحقين لا ينتهيان بموت صاحب الحق.

- كلاهما يمنح للمستحكر والمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز الحق في الأخذ بالشفعة عموما متى كان الحق العيني الممنوح على الشيوع وتصرف أحد الشركاء في حقه، باستثناء حالة التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل طبقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 03-10.

- كلاهما حق مؤقت وهذا رغم عدم نص المشرع على مدة عقد الحكر المنشأ لحق الحكر حيث اكتفى المشرع في المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 على أنه يبرم لمدة معينة ويعود ذلك لحدثة التشريع الجزائري بمثل هذه الأنواع من الاستثمارات.

¹ خالد أحمد، المرجع السابق، ص 133.

- كلاهما يمنح للمستحكر والمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز حق البقاء في الأرض حيث أنّ عقد الحكر يمنح للمستحكر حق البقاء والقرار في الأرض المحكرة مادام هذا الأخير ملتزم بدفع أجرة المثل ومادام العقد لم ينقضي بانتهاء مدته أو فسخه، وهو نفس الحق الممنوح للمستثمر الفلاحي الذي يكون له أن يستغل الأرض الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لمدة العقد وله الحق في طلب تجديدها فله حق البقاء في الأرض مادام عقد الامتياز قائماً، وبالرغم من التشابه بين الحقين في العديد من النقاط إلا أنّهما يختلفان في مسائل أساسية والتي تمنع من اعتبار حق الامتياز الفلاحي حق حكر وأهمها يلي:

- إنّ حق الحكر في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري يرد على الأراضي الموقوفة العاطلة أي التي هي بحاجة إلى إصلاح ولا تكفي مواردها لاستغلالها في حين الحق الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي فيرد على الأملاك الغير موقوفة والتي تتمثل في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والتي كانت مستغلة في إطار أحكام القانون رقم 87-19 أو تلك التي استصلحتها الدولة.

- إنّ الحق العيني الممنوح للمستحكر في عقد الحكر يتسم بكونه أعم يخول له أن يستغل الأرض الموقوفة بالبناء عليها أو الغرس فيها أي أن يستغلها في نشاط فلاحي، بينما الحق العيني الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز فيقتصر على استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها في النشاط الفلاحي بكل أنواعه، ويجوز القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، بعد ترخيص مسبق من الديوان الذي يُعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، أما إذا كان البناء المراد إنجازه لا يخدم الأرض، فإنّ المستثمر صاحب الامتياز لن يحصل على الترخيص المسبق من الديوان، وإذا قام بإنجازه بدون الحصول على هذا الترخيص اعتبر مخالاً بالتزام تعاقدية فتتخذ الإجراءات القانونية ضده.

- إنّ حق الحكر المنظم بموجب القانون الجزائري لم يحدد لا حده الأدنى ولا حده الأقصى فاكتمى المشرع بالنص على أنّ حق الحكر يكون لمدة معينة، فترك مسألة تحديدها لاتفاق طرفي العقد، لكن نظرا لطبيعة عقد الحكر والذي يلزمه مدة طويلة جدا

لاستصلاح الأرض الوقفية العاطلة وغراستها فينبغي أن تكون المدة أربعين سنة قابلة للتجديد قياسا بمدة عقد الامتياز الفلاحي أين حدد المشرع الحد الأقصى لهذا ب 40 سنة.

- إن حق الحكر يمنح مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد زائد دفع ايجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس خلال مدة العقد، فهذه الأجرة تدفع طبقا لقانون الأوقاف في شكل معجل بما يعادل قيمة الأرض عند إبرام العقد وفي شكل أقساط دورية بما يناسب قيمة الانتفاع بالأرض المحكرة بينما حق الامتياز الفلاحي يمنح فقط مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها بقانون المالية ولا يجوز مراجعة الإتاوة المستحقة للمانح على حق الامتياز إلا بصدور نص قانوني يقرر ذلك، كما أنها تدفع كل سنة حسب نص المادة 04 من القانون 03-10، كما أن صاحب الامتياز لا يلزم بدفع أية مبالغ إضافية بعد دفعه الإتاوة السنوية المحددة قانونا. من خلال ما سبق يتضح لنا أن حق الامتياز الفلاحي لا يمكن اعتباره بأي شكل من الأشكال أنه حق حكر ما يدفعنا للبحث فيما إذا كان الحق الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي حق انتفاع؟

ثالثا- الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية حق انتفاع: طبقا لما تم الإشارة إليه سابقا فإن حق الامتياز هو حق عيني أصلي يمنح للمستثمر الانتفاع بالملكية العقارية لمدة معينة وهو ما ذهب إليه الفقه حيث اعتبر الحق الناشئ عن عقد الامتياز الفلاحي حق انتفاع، ولإثبات صحة هذا الرأي من عدمه ينبغي تحديد المصطلح والمعنى بين حق الانتفاع والامتياز مع إخراج المصطلح المتعارف عليه في القانون المدني خاصة وأنه بالرغم من تنظيم القانون المدني للحقوق العينية الأصلية فإننا لا نجد فيه حق عيني أصلي يحمل اسم حق الامتياز خاصة وأن المشرع الجزائري أخذ بمصطلح حق الامتياز بدلا من حق الانتفاع.

لم يعرف المشرع الجزائري حق الانتفاع لا في نصوص القانون المدني ولا في النصوص القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية عن طريق حق الانتفاع بينما عرفه بأنه: "حق عيني يجعل لصاحبه أي المنتفع استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره، دون التصرف فيه، فللمنتفع أن يستعمل الشيء فيما أعد له،

وله كذلك الحصول على ثماره، وإلى جانب ذلك يلتزم المنتفع بالمحافظة على الشيء وأن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الشخص المعتاد، كما عليه أن يرد هذا الشيء عندما ينتهي حق الانتفاع.¹

وانطلاقاً من هذا التعريف الفقهي يتضح أنّ حق الانتفاع في القانون المدني ما هو إلا انبثاق وتفرع عن حق الملكية ونبين أنّه حق يقع على شيء غير مملوك للشخص وسواء كان عقاراً أم منقولاً ويرتكز على الاستعمال والاستغلال لمدة محددة، ويلتزم المنتفع برد الشيء إلى مالك الرقبة في نهاية مدة الانتفاع به، على أن يكون بحلة صالحة للانتفاع به،¹ وبالمقابل من ذلك فإنّ حق الانتفاع المقرر بموجب القانون 10-03 ما هو إلا حق ناتج عن تجزئة حق الملكية حيث احتفظت الدولة بملكية الرقبة للأرض الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة ومنحت للمستثمرين الفلاحين حق عيني سواء سميانه حق امتياز أو حق انتفاع يبقى ذلك الحق الذي يستفيد به المستثمر والذي يكون له بموجبه سلطة مباشرة على العقار محل عقد الامتياز دون وساطة مالكة بما معنى أنه إذا اقتصر حق المستثمر على حق الاستعمال والاستغلال فإنّ ذلك يطلق عليه حق انتفاع ويبقى حق التصرف للدولة مالكة الرقبة.²

فحق الاستعمال طبقاً لنص المادة 847 من ق م ج يخول للمنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمها به وبحسب ما أعد له أو يديره إدارة حسنة كما أنّ له أن يستعمل الشيء المنتفع به على النحو الذي يستعمل به المالك ملكه³ في مقابل ذلك فإنّ حق الاستعمال يخول لصاحب الامتياز بما أنّ له حق انتفاع أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية لأجل تحقيق أهداف ذات صلة بالنشاط الفلاحي كاستعمال المخازن لتخزين المنتجات، أو فيما أعدت له بالنسبة للمباني ذات الاستعمال السكني، ويتقيد في ذلك بما

¹ يوسف نور الدين، الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في ظل القانون 10-03، كتاب الملتقى المغربي العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار ط1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الشاذلي بن جديد، الطارف، 2018، ص 87-88.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المرجع السابق، ص 479.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، الجزء 09، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 1211.

تفرضه نصوص القانون فلا يمكن له بأي حال تحويلها عن هذا الاستعمال وإلا كان ذلك سببا لفسخ عقد امتياز¹.

أما عن حق الاستغلال فإنّ لصاحب حق الانتفاع المدني استغلال الشيء عن طريق الحصول على ثماره، الذي يكون بصورة مباشرة، كما في زراعة الأرض والحصول على ثمارها أو بطريقة غير مباشرة بأن يؤجر الأرض الزراعية، وللمنتفع الحق في الثمار دون المنتجات² حيث تكون له هذه الثمار بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 839 من القانون المدني، في حين أنّ المشرع منح للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وأموالها السطحية، غير أنّ الدولة عندما منحت للمستثمر الحق في استغلال هذه الأراضي لم تنظر لمصلحة المنتفع فقط وإنما كان الهدف الأساسي من منح استغلالها هو مساهمة المستثمر في تحقيق التنمية الاقتصادية للبلاد بزيادة الإنتاج الفلاحي لتحسين مستوى الأمن الغذائي، فكان توجه الدولة مبني على التوفيق بين مصلحة المستثمر صاحب الامتياز بتوفير مورد دخل له ولعائلته والصالح العام³.

وبالرغم من التشابه البارز بين حق الانتفاع الوارد في القانون المدني وبين حق الامتياز الفلاحي من خلال أنّ كلاهما من قبيل الحقوق العينية الأصلية والمتفرعة عن حق الملكية، إذ أنّ المنتفع بهما يتمتع بسلطتي الاستعمال والاستغلال لكن دون سلطة التصرف، إلا أنّهما يختلفان في عدة نقاط وإذا حاولنا أن نفرق بينهما فيكون ذلك بالاعتماد على القانون المدني والقانون 10-03 وتتمثل هذه المسائل فيما يلي:

- طبقا لنص المادة 844 من القانون المدني الجزائري فإنّ حق الانتفاع قد يكتسب عن طريق العقد ابتداء أو انتقالا، وعن طريق الشفعة انتقالا ويجوز أن يكتسب عن طريق الوصية ابتداء، كما يكتسب بالتقادم أو بمقتضى القانون، بينما حق الانتفاع المنصوص

¹ أنظر دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

² يوسف نور الدين، الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في ظل القانون 10-03، كتاب الملتقى المغربي العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص 91.

³ صبايحي ربيعة، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، العدد 01، 2016، ص 106.

عليه في القانون 03-10 فيكتسب بالعقد،¹ ابتداء إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو عن طريق إعلان الترشح، ويمكن أن يكتسب انتقالا في حالة التنازل عن حق الامتياز وعدم التمسك بحق الشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا المستثمرين أصحاب عقد الامتياز إذا ما كانت المستثمرة جماعية، كما يكتسب حق الانتفاع هذا انتقالا عن طريق الشفعة،² المقررة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو للمستثمرين أعضاء المستثمرة الجماعية في حالة التنازل بمقابل عن حق الامتياز طبقا للمواد من 17 إلى 21 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، ولا يمكن بأي حال اكتساب حق الانتفاع الممنوح للمستثمر الفلاحي عن طريق التقادم وذلك تطبيقا لقاعدة الحظر المنصوص عليها في المادة 04 من رقم 08-14 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية،³ كما لا يكتسب هذا الحق بالوصية لأن المادة 13 من القانون 03-10 جاءت صريحة بنصها على أن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث فقط.

- إن حق الانتفاع المدني يرد على العقار والمنقول وذلك طبقا للمادتين 851 و852 من ق م ج بينما حق الامتياز الفلاحي يرد على العقار فقط.

- إن حق الانتفاع المدني قد يكون بعوض أو بدون عوض وذلك نظرا لعدم تطرق القانون المدني في أحكامه لمقابل حق الانتفاع تاركا تحديد امكانية تحديد ما إذا كان الانتفاع بمقابل من عدمه للسند المنشئ له في حين أن حق الامتياز الفلاحي يكون دائما بمقابل والمتمثل في الإتاوة السنوية.⁴

- إن الإقرار بوجود حق الانتفاع الوارد على عقار يقتضي التسليم بوجود الأشخاص الذين ينسب إليهم هذا الحق، فحق الانتفاع المدني يمكن أن ينشأ لفائدة شخص طبيعي أو لفائدة شخص معنوي قادر على اكتسابه حسب القواعد العامة، رغم أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة في القانون المدني المنظم لحق الانتفاع بوجه عام على

¹ يعتبر القانون مصدر مباشر لكل العقود فالقانون 03-10 هو مصدر اكتساب حق الامتياز.

² أنظر المادة 04 و15 من القانون 03-10 سالف الذكر.

³ نصت المادة 04 من القانون رقم 08-14 في فقرتها الثانية على أن: "الأموال الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية."

⁴ أنظر المادة 845 من ق.م.ج المعدل والمتمم وبين رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص

الأشخاص المعنية به، إلا أنه يمكن استخلاصه ضمنا باستعماله للفظ «المنتفع» فهذا يفيد أن المنتفع قد يكون أولا شخصا طبيعيا، وقد يكون ثانيا شخصا معنويا، أما حق الانتفاع المترتب عن عقد الامتياز فإن القانون رقم 03-10 والنصوص التنظيمية له قصرت كسب هذا الحق على الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية فقط دون الأشخاص المعنوية، سواء تم ذلك عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو عن طريق إعلان الترشح، مع ضرورة احترام كافة الشروط القانونية في المستثمر الفلاحي، واستثناء يمكن للأشخاص المعنوية اكتساب حق الانتفاع طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 11-06.

- حق الانتفاع هو حق مؤقت محدود بحياة المنتفع وينتهي بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين ولا ينتقل للورثة حينها، أما حق الامتياز فهو حق مرتبط بالأجل المحدد في عقد الامتياز ولا ينتهي بالضرورة بوفاة المستثمر لأنه قابل للتوريث.

- إن عدم استعمال الشيء المنتفع به محل حق الانتفاع المدني يكون سببا لانتهاء هذا الحق إذا كانت مدة عدم الاستعمال 15 سنة¹ في حين أن حق الامتياز الفلاحي ينتهي بعدم استعمال المستثمر للأرض الفلاحية لمدة سنة واحدة رغم اعذار المستثمر من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ما يترتب عنه فسخ العقد بالطرق الإدارية من طرف إدارة الأملاك الوطنية المختصة.

- ينتهي حق الانتفاع المدني بموت المنتفع أو بانقضاء الأجل المحدد له، كما ينتهي بهلاك الشيء المنتفع به ما لم يوجد ما يقوم مقامه وبعدم الاستعمال مدة 15 سنة، أما بالنسبة لحق الانتفاع الممنوح للمستثمر الفلاحي فينتهي طبقا لأحكام القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 إما نهاية طبيعية بانتهاء المدة المحددة لعقد الامتياز وعدم تقدم المستثمر الفلاحي بطلب لتجديد العقد، كما ينتهي نهاية غير طبيعية وذلك إما بطلب من المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز وقبل انقضاء مدته المحددة بـ 40 سنة، أو بمبادرة من الإدارة المانحة.

وبناء على ما سبق ذكره ومن وجهة نظرنا تبقى تسمية المشرع لحق الانتفاع المنصوص عليه بموجب القانون 03-10 بحق الامتياز صحيحة خاصة إذا لاحظنا ذلك

¹ أنظر المادة 854 من ق.م.ج المعدل والمتمم.

من الناحية اللغوية حيث يعتبر الامتياز بمثابة المنح وهو كذلك بالنسبة للمستثمر، كما أنّ هذا الامتياز وإن كان يشكل حق الانتفاع في أصله فإنه يتعلق بعقار فقط وهو الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما أنّ الطبيعة الخاصة لهذا الحق والغرض المعد له المتعلق بحماية المصلحة الوطنية وتطوير الاستثمار في الفلاحة يخول عدم تطبيق الأحكام الخاصة بحق الانتفاع على أحكام الامتياز.

أما عن الفقه فبالرغم من اختلاف التسمية في نظر الغالبية فإنه يبقى الحق الممنوح للمستثمر الفلاحي حقا عينيا أصليا لا يخرج عن الحقوق العينية الأصلية المنصوص عليها في القانون المدني ولكنه حق ينفرد بخصوصيات كرسها القانون 03-10 أهمها أنه حق عيني أصلي مؤقت قابل للتنازل والرهن والتوريث والحجز وأنه وارد فقط على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها.

المطلب الثاني: التكييف القانوني لعقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

يمكن استنتاج التكييف القانوني لعقد الامتياز والحق الناشئ عنه من خلال دراسة أوجه التشابه والاختلاف لبعض العقود المشابهة لهذا العقد (الفرع الأول)، كما يمكن تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن بعض عقود الامتياز المشابهة له (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن بعض العقود المشابهة له

يمكن مقارنة عقد الامتياز الفلاحي ببعض العقود المشابهة له وأهمها عقد البيع والعقد المنصب على حق الانتفاع الدائم وعقد ايجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وذلك على النحو التالي:

أولاً- تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن عقد البيع: يعرف عقد البيع على أنه: عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.¹

ومن أهم ما يميز عقد البيع أنه في الأصل عقد رضائي إذ يكفي لانعقاده تطابق الارادتين بين البائع والمشتري إذا تعلق الأمر بالمنقول، أما إذا تعلق الأمر بال عقار فلا بد من توافر الشكلية والشهر،² كما أنه عقد ملزم للجانبين إذ تترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من البائع والمشتري، فيلتزم الأول بنقل ملكية الشيء المبيع وفي المقابل يلتزم الطرف الثاني بدفع ثمن الشيء المبيع، وكذلك يعد عقد البيع عقد معاوضة إذ يحصل كل من البائع والمشتري على عوض ما يتم الالتزام به.

كما أنه يرد على الأشياء سواء كانت منقولة أو عقارا أو حتى الحقوق المالية الأخرى، ويصح أن يكون محله حقا من الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق، ويجوز أن يكون محله حقا من الحقوق المالية الشخصية،³ وعليه أهم خاصية يتميز بها عقد البيع أنه عقد ناقل للملكية، وعليه يمكن تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد البيع من خلال التطرق لأوجه الشبه وأوجه الاختلاف بين العقدين على النحو التالي:

1- أوجه الشبه: كل من عقد الامتياز الفلاحي وعقد البيع هما من عقود المعاوضة، حيث في عقد الامتياز الفلاحي يتلقى المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقاريا متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الذي يدعى في صلب النص 03-10 تحت اسم المستفيد من الامتياز مقابل أن يدفع إتاوة سنوية للسلطة المانحة وهي الدولة وبهذا فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية له.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء 04، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 20.

² أنظر المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج سالف الذكر.

³ خليل أحمد حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 04 (عقد البيع)، ديوان المطبوعات الجامعية، 1991، ص 12.

2- **أوجه الاختلاف:** يظهر الاختلاف بين العقدين في كون أن عقد الامتياز الفلاحي الذي تمنحه الدولة لا يلزمها بنقل ملكية الأرض الفلاحية، بل تمنح المستفيد حقا عينيا عقاريا على الأرض الفلاحية يتمثل في الاستغلال لمدة محددة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد إذ يلتزم المستفيد بكل الأعباء والشروط وذلك خلافا لعقد البيع الذي ينقل الملكية من البائع للمشتري.

كما يظهر الاختلاف بينهما في كون أن عقد الامتياز الفلاحي من العقود الممتدة أو المستمرة ويظهر ذلك من خلال أن الالتزامات المتقابلة ترتبط ارتباطا وثيقا بالزمن فيدخل عنصر الزمن في تكوين العقد أما فيما يخص عقد البيع فهو عقد غير ممتد حيث يبرم بمجرد تبادل إرادة الطرفين وانقضاء الالتزام الملقى على عاتق كل من البائع والمشتري.

ثانيا- تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن العقد المنصب على حق الانتفاع الدائم: بعد قانون التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية اللذان أثبتا عدم النجاعة والمردودية في الفلاحة أصدر المشرع أهم نص قانوني ينظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وهو قانون 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، وهو الذي منح فيه المشرع للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأرض الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية على الشيوخ، واستثناء يمكن أن تكون في شكل مستثمرة فردية،¹ حيث أتى المشرع بمفهوم قانوني لحق الانتفاع الدائم مغاير لما حمله قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية ويظهر هذا التغيير في طبيعة هذا الحق، ففي قانون التسيير الذاتي لم يكن الانتفاع قابلا للتنازل والحجز عليه ولم يكن قابلا للنقل، نفس الأمر في قانون الثورة الزراعية فإن حق الانتفاع لا ينتقل إلا للورثة الذكور دون الإناث وهو غير قابل للتنازل والحجز² في حين نصت المادة 08 من القانون 87-19 على أنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه، وهو ما يؤكد رغبة المشرع في إعادة تنظيم كيفية

¹ قبائلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 04، العدد 02، 2013، ص 45.

² أنظر المادة 06-07 من القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم سالف الذكر.

استغلال الأراضي الفلاحية بالاعتماد على مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع، فتنازلت الدولة عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحين في الأراضي التابعة لها حيث منحتهم حق الانتفاع عن طريق استعمال الأراضي الفلاحية واستغلالها دون حق التصرف الذي احتفظت به لنفسها وهو ما يعرف بحق الرقبة إلا أن المشرع ألغى نظام الانتفاع الدائم وأحل محله نظام الامتياز كوسيلة جديدة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

وعليه يمكن تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن العقد المنصب على حق الانتفاع الدائم من خلال التطرق لأوجه الشبه وأوجه الاختلاف بين العقدين على النحو التالي:

1- أوجه الشبه: تتمثل أوجه الشبه بين كل من عقد الامتياز الفلاحي والعقد المنصب على حق الانتفاع الدائم في ما يلي:

- إن كل من حق الانتفاع الوارد في القانون 87-19 وعقد الامتياز الوارد في القانون 03-10 هما عبارة عن طريقة تسيير أو نمط استغلال يشمل مجموعة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

- إن كل منهما يظهر في شكل عقد إداري يبرم بين الدولة والمستفيد ويتطلبان الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية.

- إن كل منهما حق عيني عقاري يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

- أنه لا يمكن إلا للأشخاص الطبيعيين الاستفادة من حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز وذلك ما أشارت إليه كل من المادة 10 من القانون 87-19 والمادة 04 من القانون 03-10.

- لا يمكن الاستفادة من حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلا من قبل الأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية وهو ما تؤكدته المادة 10 من القانون 87-19 والمادة 04 من القانون 03-10.

- يشترط في القانون 19-87 والقانون 03-10 في المستفيد أن لا تكون له مواقف معادية للثورة التحريرية وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون 19-87 والمادة 19 من القانون 03-10.

- إن كل منهما يمكن رهنه والتنازل عنه وتوريثه والحجز عليه.¹
 - يشترط في كل منهما أن يكون المستفيد صاحب الحق الممنوح له الاشتغال في مجال القطاع الفلاحي وكذا المشاركة بصفة شخصية في أعمال المستثمرة الفلاحية.²
 - إن كل منهما يمنح بمقابل مالي نقدي يطلق عليه الإتاوة وتحدد بموجب قانون المالية.³

- إن كل منهما هدفه المحافظة على الوجهة الفلاحية والطابع الفلاحي والاستغلال الأمثل للأرض محل الاستثمار، لأن هدف المشرع من خلال ترسانة القوانين هو المحافظة على الأراضي الفلاحية وعدم إهمالها وتحويل وجهتها الفلاحية وكل تصرف مخالف لذلك يعد خروجاً عن هذا الهدف.⁴

2- أوجه الاختلاف: ونذكر أهم هذه الاختلافات:

- إن عقد الامتياز المنظم بموجب القانون 03-10 الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة يختلف عن حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19-87 في كون الأول عقد محدد المدة لا يمكن أن تتجاوز مدته 40 سنة وهو قابل للتجديد⁵ بينما حق الانتفاع الدائم هو حق غير محدد المدة كما تدل عليه تسميته وهو غير مرتبط بأجل معين.⁶

¹ لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 27-37 وأنظر المواد 10-19 من القانون 03-10 سالف الذكر.

² أنظر المواد 21-22 فقرة 1 من القانونين 19-87 و03-10 سالف الذكر.

³ أنظر المادة 6 فقرة 02 من القانون 19-87 والمادة 4 فقرة 1 من القانون 03-10.

⁴ أنظر المادة 1 من القانون 19-87 والمواد 1-2-4 من قانون التوجيه الفلاحي.

⁵ أنظر المادة 3 فقرة 3 والمادة 4 فقرة 1 من القانونين 08-16 و03-10.

⁶ أنظر المادة 6 فقرة 2 من القانون 19-87.

- لا يمكن للمستفيد أن يكتسب أكثر من حق انتفاع أو حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني¹ هذا كقاعدة عامة لا يمكن للمستفيد سواء في ظل القانون 87-19 حق الانتفاع الدائم أو من حق الامتياز في ظل القانون 03-10 اكتساب هذا الحق في مستثمرتين أو أكثر، لكن استثناء أجاز قانون 03-10 لصاحب حق الامتياز بأن يكتسب الشخص الواحد أكثر من حق امتياز في نفس المستثمرة عكس ما ينص عليه القانون 87-19 فالحصص موزعة بالتساوي وعلى الشيوخ فلا يمكن اكتساب أكثر من حق انتفاع واحد.²

- إنَّ المشرع قد استحدث هيئة رقابة جديدة في ظل القانون 03-10 والمسماة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،³ التي تقوم برقابة أعمال المستفيدين أصحاب الامتياز⁴ إذ يسهر هذا الديوان على مراقبة عدم إخلال المستفيد بالشروط والالتزامات الواقعة على عاتقه⁵ بينما في القانون 87-19 تعد الجهة المكلفة بالرقابة تتمثل في الوالي ممثلاً في المصالح التقنية للفلاحة بواسطة أعوانها الذين يقومون بمعاينة المخالفات.⁶

- إنَّ القانون 03-10 يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 فإنَّ الفئات المستفيدة من حق الانتفاع هي نفسها التي تشملها الاستفادة من حق الامتياز وذلك إذا توفرت الشروط المنصوص عليها قانوناً دون إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم.

¹ أنظر 9 فقرة 2 والمادة 16 فقرة 1 من القانونين 87-19 و03-10.

² أنظر المادة 16 فقرة 2 من القانون 03-10.

³ أنظر المادة 10 من القانون 03-10.

⁴ أنظر المادة 28 من نفس القانون.

⁵ أنظر المادة 4 من الملحق الثالث المتعلق بدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

⁶ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 90-51 المؤرخ في 1990/02/06، يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19، المؤرخ في 1987/12/08، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج. عدد 50، الصادر في 1987/12/09.

- غير أنّ وجه الاختلاف يظهر من خلال إضافة المشرع لفئات جديدة زيادة عن تلك التي كانت موجودة في ظل القانون السابق وتتمثل هذه الفئة في الأشخاص الحاملين لمؤهلات علمية أو تقنية في مجال القطاع الفلاحي قصد تطوير القطاع الفلاحي.¹

- حق الامتياز وفقا لقانون 03-10 يمنح على الأراضي الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية المتصلة بها،² أما قانون 19-87 يمنح حق الانتفاع الدائم على الأرض الفلاحية فقط، ويمنح حق الملكية على الممتلكات السطحية المتصلة بهذه الأرض هذا ما جاء بالمادة 07 منه.

ثالثا- تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن عقد ايجار الأراضي الفلاحية الموقوفة: لم يتضمن قانون الأوقاف رقم 10-91 المؤرخ في 1991/04/27 أي إشارة إلى إمكانية تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ما عدا المادة رقم 26 منه والتي نصت على أنّ شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها ستحدد عن طريق التنظيم، غير أنّه بعد تعديل قانون الأوقاف بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 2001/05/22 أجازت أحكامه للسلطة المكلفة بالأوقاف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وتركت شروط وكيفيات ذلك للنصوص التنظيمية وفعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تطبيقا للمادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 10-91 المعدل والمتمم،³ والذي قدم لنا المشرع من خلاله تعريفا لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بقوله: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة..."⁴

ما يتضح من هذا التعريف أنّ المشرع حدد محل عقد الإيجار بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، كما حدد طرفا العقد وهما المؤجر المتمثل في السلطة المكلفة

¹ أنظر المادة 17 من القانون 03-10.

² أنظر المادة 4 من نفس القانون.

³ أنظر المادة 26 مكرر 09 من القانون رقم 10-91 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 2014/02/10، المتضمن تحديد كيفيات إيجار الأراضي الموقوفة المخصصة للفلاحة، ج.ر.ج.ج عدد 09، الصادرة بتاريخ 2014/02/20.

بالأوقاف ومن جهة ثانية المستأجر إضافة إلى ذلك فقد حدد المرسوم 14-70 الغاية من هذا الإيجار وهي تنمية الأراضي الفلاحية الوقفية واستثمارها في النشاط الفلاحي وبالتالي فإنّ عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يتميز بتمتع بالخصائص التالية:

- **عقد مسمى:** وذلك لأنّ المشرع الجزائري نصّ على عقد الإيجار بالبواب الثامن من القانون المدني واعتبره من العقود الواردة على المنفعة، كما ورد في عده نصوص خاصة كالمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك والمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

- **عقد شكلي:** أبقى المشرع الجزائري على شرط الشكلية فلم يخرج في قانون الأوقاف عن القواعد العامة التي جاء بها القانون المدني في المادة 467 مكرر حيث استوجب المشرع أن يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مكتوبا، حيث يتم تحرير العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهو ما نص عنه المرسوم التنفيذي رقم 17-70 بقوله: " تخول السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار... ويكون ذلك طبقا لدفتر الشروط وشكليات خاصة."

- **عقد ملزم للجانبين:** ويظهر ذلك من خلال الالتزامات المتقابلة في ذمة الطرفين أي في ذمة المستأجر والهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة، فالمؤجر ملزم بتسليم الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة بكل ملحقاتها للمستأجر وهذا الأخير ملزم بدفع بدل الإيجار للهيئة المؤجرة في الوقت المتفق عليه مع المحافظة على الأرض الفلاحية المؤجرة.

- **عقد يرد على الانتفاع:** حيث يعتبر عقد الإيجار من العقود التي ترد على حق الانتفاع بالعين المؤجرة، على ان ينتهي حق الانتفاع بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة خلال مدة معينة يتم الاتفاق عليها بالعقد، فيعيدها المستأجر بعد انتهاء المدة إلى الهيئة المؤجرة.

- **عقد زمني أي مؤقت:** ويتضح ذلك من خلال الالتزامات المتبادلة التي يكون أداءها في أجل محدد فهذه المدة يجب أن تحدد في العقد وهو ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم رقم 98-381 أنّه لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة.

- **عقد معاوضة:** لأن كل من المستأجر والمؤجر يأخذ مقابلا لما يقدمه، فالهيئة المكلفة بالأوقاف تأخذ الأجرة والمستأجر ينتفع بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة موضوع الإيجار والأموال السطحية المتصلة بها.¹

كما ميز المشرع وفقا لأحكام هذا المرسوم بين نوعين من الأراضي المؤجرة، والتي تتكون من الأراضي الفلاحية الموقوفة المعلومة التي تم حصرها، أو من الأراضي الفلاحية الموقوفة المسترجعة من الدولة والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص.²

فبالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها باعتبارها آلية للاستغلال يمكن أن يترشح لإيجارها كل شخص طبيعي جزائري الجنسية، بشرط أن يكون ممن يمارس النشاط الفلاحي، ويثبت ذلك بتقديم بطاقة الفلاح، أو كل شخص معنوي يمارس النشاط الفلاحي ويكون خاضع للقانون الجزائري.³

ويتم منح الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة بطريقتين، فإما أن يتم منحها عن طريق المزاد العلني الذي تتولى إجرأه والإشراف عليه السلطة المكلفة بالأوقاف،⁴ ويفوز بهذا المزاد كل من يقدم أعلى عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار المحدد في دفتر شروط إجراء المزاد والمحدد وفق النموذج المرفق بنفس المرسوم، أو يتم منحها بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وبعد تنظيم عمليتين للإيجار بالمزاد العلني ولم يتم على إثرهما منح الأرض للاستغلال،⁵ وفي كلتا الحالتين ينعقد الإيجار بموجب عقد يتم تحريره من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية ويكون مرفق بدفتر شروط يحدد حقوق والتزامات المستأجر، مدة الإيجار والتي ينبغي أن تتماشى وطبيعة النشاط الفلاحي الذي سيتم مباشرته حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي

¹ العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 188-189-190.

² لعميري ياسين، بوشناق جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 13.

³ لعميري ياسين، بوشناق جمال، المرجع نفسه، ص 24.

⁴ أنظر المادتين 14 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ونموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

⁵ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 سالف الذكر.

رقم 14-70 وبديل الإيجار المحدد من قبل الجهة المكلفة بالأوقاف بعد أخذ رأي مصالح إدارة أملاك الدولة، تبعا لبديل إيجار المثل ووفقا لمقتضيات السوق العقارية، هذا ومتى تجاوزت مدة الإيجار 12 سنة فإن العقد يشهر لدى المحافظة العقارية.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية المسترجعة التي تشمل جميع الأراضي الموقوفة وقف عام المؤممة بموجب نص المادة 29 من الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، التي تم استرجاعها وفقا لمقتضيات المادة 38 من قانون الأوقاف رقم 91-10 المعدل والمتمم وذلك للجهات التي أوقفت عليها أساسا قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية، بشرط ألا تكون قد فقدت طابعها الفلاحي أو تم نزعها للمنفعة العامة¹، فقد نص المرسوم التنفيذي رقم 70-14 على أنه يمكن لكل صاحب حق انتفاع دائم مستفيد بموجب عقد أو قرار من الوالي في إطار القانون رقم 87-19، أو صاحب حق امتياز مستفيد في إطار القانون رقم 10-03 أن يطلب تحويل حقه إلى عقد إيجار في أجل سنة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي السالف الذكر بالجريدة الرسمية² وفي هذه الحالة يمنح الإيجار بعقد من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية بعد إطلاع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك لمدة 40 سنة قابلة للتجديد في مقابل بدل إيجار يدفع كل سنة لدى الصندوق المركزي للأوقاف يتم تحديده وفقا لأحكام تحديد الإتاوة السنوية المقررة مقابل حق الامتياز المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، ويرفق العقد بدفتر شروط يحدد حقوق والتزامات المستأجر، هذه الأخيرة تقترب من حقوق والتزامات صاحب الامتياز ما عدى تلك المتعلقة بالطبيعة القانونية للحق المترتب عن كل من عقد الإيجار وعقد الامتياز، وبعد تحرير العقد يتم شهره لدى المحافظة العقارية، ليقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة في بطاقة المستثمرات الفلاحية، ويشار في ذلك بأن الأرض الفلاحية تابعة للأموال الوقفية.³

فالتمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن عقد الامتياز

يكون على النحو التالي:

¹ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 61.

² يقدم المعني بطلب التحويل طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.

³ أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 سالف الذكر.

1- أوجه الشبه: تتمثل أجه الشبه بين العقدين فيما يلي:

- **الأشخاص المستفيدين:** إنّ كل من عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وعقد الامتياز يشترط في الشخص المستفيد من الحق أن يكون ممن يزاول النشاط الفلاحي.

- **المقابل المالي:** إنّ منح الأرض الفلاحية للاستغلال يكون بمقابل يتمشى هذا المقابل مع مقتضيات السوق العقارية بالنسبة لعقد إيجار الأراضي الوقفية المعلومة التي يمنح الحق في استغلالها عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، ويكون هذا المقابل بالدينار محددًا مسبقًا بموجب قانون المالية وبحسب تصنيف الأرض الفلاحية بالنسبة لعقد الامتياز الفلاحي وعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة، وبالنسبة لمبلغ الإيجار في إطار المرسوم 14-74 جعله المشرع مساويًا لقيمة الإتاوة السنوية التي كانت مفروضة على المستغل في ظل القانون 03-10 أي قبل استرجاع الأراضي الفلاحية التي كانت في حيازة الدولة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.

- **المدة:** عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يكون مؤقتًا وتحدد مدته على حسب طبيعة الاستغلال ماعدا الأراضي المسترجعة من الدولة فتؤجر لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وهي نفس مدة عقد الامتياز في ظل القانون 03-10.

- **إعداد العقد:** يعد كل من عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وعقد الامتياز بصفة انفرادية حيث يحزر باسم كل مستأجر في الحالة الأولى ويحزر باسم كل مستثمر صاحب الامتياز في الحالة الثانية، ويخضع كل منهما للإشهار في المحافظة العقارية ويخضع كل منهما للتسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية المستحدثة لهذا الغرض مع إشارة أرض فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة أو أرض فلاحية وقفية حسب الحالة.¹

2- أوجه الاختلاف: تتمثل أجه الاختلاف بين العقدين فيما يلي:

- **سبب الإنشاء:** عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ينشأ بالتعاقد، أما حق الامتياز فينشأ بحكم القانون.

¹ سوسن بوضييعات، المرجع السابق، ص 215.

- **هوية الشخص المستفيد:** في عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قد يكون الشخص المستفيد أي مستأجر الأرض الوقفية شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الجزائري في حين أنّ الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03 فإنّ الاستفادة مقصورة على الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية فقط.

- **الإتاوة:** إنّ مبلغ إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة يدفع من طرف المستأجر لدى الصندوق المركزي للأوقاف في حين أنّ الإتاوة تدفع في عقد الامتياز من طرف المستثمر صاحب الحق لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي تقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية.

- **المحل:** محل عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هو الأراضي الفلاحية الموقوفة وفقا عاما وهي تلك التي خرجت من حظيرة الأملاك الخاصة للدولة بعد أن ثبت بعقد رسمي أو بشهادة أشخاص أنّها أراضي فلاحية وقفية عكس الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز فهي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- **الجهة المكلفة بإعداد العقد:** عقد إيجار الأراضي الوقفية تعده السلطة المكلفة بالأوقاف في حين عقد الامتياز تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة.

- **طبيعة الحق:** يمنح عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة صاحبه حقا شخصيا على الأرض المؤجرة غير قابل للتنازل إلا بموافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف، أما حق الامتياز فهو حق عيني عقاري قابل للتنازل عنه.

- **إمكانية التوريث:** إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يورث كأصل عام بل يفسخ العقد ويتم تحريره من جديد باسم ورثة المستأجر متى رغبوا في ذلك، أما حق الامتياز فهو حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز ولا ينتهي بوفاته، وينتقل حق الامتياز من المورث إلى الورثة ذكورا وإناثا مثله مثل حق الانتفاع الدائم.

- **إمكانية التصرف:** حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يمكن التصرف فيه، غير أنّ المشرع سمح للمستثمر صاحب الامتياز بالتصرف في حقه وفقا لشروط محددة.¹

¹ العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 195-196.

الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن بعض عقود الامتياز المشابهة له

يمكن مقارنة عقد الامتياز الفلاحي كذلك ببعض عقود الامتياز المشابهة له وأهم هذه العقود عقد امتياز استصلاح الأراضي الفلاحية وعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي وعقد الامتياز المكرس لفائدة المؤسسات العمومية وعقد امتياز المرافق العامة وذلك على النحو التالي:

أولاً- تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن عقد الامتياز المنظم بالمرسوم 97-483 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية: سبق وأن تطرقنا لتعريف الامتياز في قانون الاستصلاح في المطلب الأول من المبحث الأول لذلك سأتجه مباشرة إلى تحديد أوجه الشبه والاختلاف بين عقد الامتياز الفلاحي وعقد استصلاح الأراضي الفلاحية على النحو التالي:

1- أوجه الشبه: يتفق كلا العقدين في العديد من النقاط أهمها أن كلا العقدين يتفقان في الوجهة الفلاحية حيث أنّ كلاهما يرد على أملاك عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة ويفرغ في قالب رسمي معد من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً يسجل ويشهر، كما أنّهما يتفقان من حيث مدة العقد حيث أنّ كلاهما يمنح لمدة زمنية معينة قابلة للتجديد يتم تحديدها في دفتر الشروط وفي العقد الممنوح لصاحب الامتياز، غير أنّ تحديد هذه المدة في عقد الامتياز الفلاحي حددها القانون 10-03 بـ 40 سنة كحد أقصى، أما المرسوم التنفيذي رقم 97-483 فترك أمر تحديدها لأطراف العقد بما يتناسب والمشروع المراد إنجازه من قبل المتلقي، وبذلك لم يحدد المشرع لا حداً الأدنى ولا حداً الأقصى، كما أنّ كلا العقدين يكون مرفق بدفتر شروط حدد نموذجه سلفاً في الإطار القانوني المنظم لذلك، والذي يذكر فيه حقوق والتزامات أطراف العقد على وجه تفصيلي، وهي التزامات قانونية ومالية،¹ والآثار القانونية المترتبة عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته،

¹ أنظر المادتين 05 و09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 سالف الذكر.

ويمنح الحق في استغلال الأرض موضوع عقد الامتياز للمستثمر أو للمستصلح في مقابل إتاوة سنوية يتم تحديدها من قبل إدارة أملاك الدولة.¹

وكلا العقدين يرتبان حق عيني عقاري يكون قابل للانتقال للورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز، كما يمكن تقديم هذا الحق العيني كضمان لدى المؤسسات المالية من أجل الحصول على القروض المالية التي تساهم في انجاز المشروع الاستثماري، مما يعني أنّ هذا الحق هو قابل للحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني وما يجدر الإشارة إليه أنّه رغم أنّ كل من العقدين ينشأن حق عيني عقاري قابل للتنازل إلا أنّه لا يجوز التنازل عن الحق الناشئ عن عقد امتياز استصلاح الأراضي الفلاحية خلال مدة إنجاز برنامج الاستصلاح وذلك تحت طائلة الفسخ القضائي،² كما يتفقان في أنّ كلاهما قد ينتهي بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الانتهاء، وعند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.³

2- أوجه الاختلاف: يختلف عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز الوارد في المرسوم

التنفيذي رقم 97-483 في العديد من النقاط والتي يمكن حصرها في النقاط التالية:

- جاء في القانون 03-10 أنّ الامتياز هو عقد بينما وصفه المرسوم 97-483 بالتصرف وأكدت على ذلك المادة 08 من دفتر الشروط بنصها على ما يلي: "تحرر إدارة الأملاك الوطنية مقررًا يتضمن الترخيص بالامتياز..." ، لكن هذا الترخيص يتبعه حتما تحرير عقد الامتياز طبقًا للمادة 09 من فقرة 02 من المرسوم المذكور أعلاه، أما عقد الامتياز في القانون 03-10 يعده دفتر الشروط بمثابة ترخيص.

- الامتياز في ظل القانون 03-10 لا يمكن أن يتحول بأي حال من الأحوال إلى تنازل بخصوص الأراضي الفلاحية، حيث تبقى ملكية الأراضي الفلاحية موضوع الامتياز ملكًا للدولة بما فيها الأملاك السطحية ويشترط في المتلقي أن يكون شخصًا طبيعيًا فحسب وجزائري الجنسية حائزًا لعقد إداري مثبت لحق الانتفاع الدائم مشهر بالمحافظة

¹ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 والمادة 04 من القانون 03-10.

² أنظر المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 سالف الذكر.

³ أنظر المادة 26 من القانون رقم 03-10 والمادة 18 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483 سالف الذكر.

العقارية أو قرار تخصيص ولائي متحصل عليهما في إطار القانون رقم 87-19، في حين في امتياز استصلاح الأراضي الفلاحية فإن صاحب الامتياز قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ولا يشترط أن يكون جزائري الجنسية وإنما الجنسية تم اشتراطها في حالة تحويل الامتياز إلى تنازل على أن تتوفر فيه معايير الانتقاء كالخبرة والكفاءة وأن يكون مقيما بمنطقة المشروع ويصل هذا التنازل إلى حق التملك.¹

- إن انتقال الحق العيني للمستثمر الفلاحي يتم طبقا لأحكام الشهر العيني العقاري من تاريخ شهر العقد لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري للمستثمرة بينما انتقال هذا الحق لفائدة المستصلح يتم بمجرد إعداد المقرر الذي يرخص بالامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة للولاية وهذا يعد مخالفا لقواعد الشهر فيما يخص انتقال الحقوق العينية العقارية، ومن جهة أخرى فإن الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي يكون قابل للتنازل بمقابل أو بدون مقابل، مع احتفاظ الدولة بحقها في الأخذ بالشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، إلا أن هذا الحق غير قابل للتنازل في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-483 إلا في حالات وإن تم هذا التنازل فإن أحكام هذا الأخير لم تنص على حق الدولة في الأخذ بالشفعة.²

- نص القانون 03-10 على شرط يتعلق بضرورة عدم سلوك الشخص المستفيد من الامتياز لأي عمل غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني وهو ما لم ينص عليه للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 رغم أن كل النصوص القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة قد حددت هذا الشرط.

- بالنسبة لنطاق تطبيق الامتياز في ظل القانون 03-10 يخص الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 وهي تلك الأراضي التي تم استرجاعها من المعمر

¹ يجوز أن يمنح حق الامتياز في إطار الاستصلاح للمستثمرين الأجانب وذلك لتشجيع الاستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي لكن لا يجوز التنازل لهم عن ملكية الأرض حيث يقتصر التنازل على ذوي الجنسية الجزائرية دون غيرهم كما يجب أن يكون من السكان المحليين في هذا الشأن أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-384 والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 2013/02/23، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.

² يثبت هذا الحق للدولة طبقا للمادة 795 من القانون المدني والمواد من 52 إلى 55 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

الفرنسي والتي أصبحت ضمن الأراضي الخاصة المملوكة للدولة ومن ثم لا يمكن أن يكون محلا لهذا العقد الأراضي المستصلحة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-384، بينما نطاق الامتياز فيه أي في امتياز الاستصلاح فهو ينصب كذلك على الأملاك الوطنية الخاصة ولكن يشمل مساحات من الأراضي في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية حيث تختار الإدارة مساحات محددة من أجل تجسيد مشاريع الاستصلاح وهذا بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالفلاحة والري ووزير المالية وفقا لمعايير تقنية واقتصادية وحسب كل منطقة على حدة، كما يمكن أن يمتد نطاق تطبيق الاستصلاح إلى أراضي الخواص في حالة ما إذا تعهدوا بالانضمام لبرامج استصلاح.

- إنَّ عقد الامتياز الفلاحي يمنح من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية بها في النشاط الفلاحي بشتى أنواعه، في حين أنّ عقد امتياز الاستصلاح يمنح قصد استصلاح الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية لجعلها صالحة للزراعة.

- كما يعد من أجه الاختلاف بين العقدين أنّه يمكن للإدارة المانحة أن تلجأ إلى فسخ عقد الامتياز الفلاحي بإرادتها المنفردة في حالة إخلال المستثمر بإحدى التزاماته القانونية والعقدية وخاصة تلك المتعلقة بمباشرة نشاطه الفلاحي طبقا لنص المادة 28 من القانون 03-10، غير أنّ إخلال صاحب الامتياز بإحدى التزاماته المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 97-483 ودفتر الشروط المرفق به لا يترتب عليه فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة وإنما يتم من قبل الجهة القضائية المختصة بعد تقديم طلب بذلك من مدير أملاك الدولة للولاية.

ثانيا- تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن عقد الامتياز الوارد بالأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتمييزه عن عقد امتياز العقار الاقتصادي المنصوص عليه في اطار القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار

الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية:¹ حملت النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي أو العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر نية المشرع في تحديد طرق استغلال العقار الصناعي، وأهم هذه الطرق عقد الامتياز كأحدى أهم الآليات في تسيير هذا النوع من العقارات، خاصة وأنه كرس لردع ممارسات المضاربة التي كان يمارسها البعض على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أثناء بيعها بالتراضي للمستثمرين وفق المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992.²

فكان أول ظهور للامتياز في مجال العقار الصناعي في إطار تطبيق المادة 23 من المرسوم 93-12 والمتعلق بترقية الاستثمار وقد صدر المرسوم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار تنفيذا له، غير أن هذا القانون ألغي بموجب الأمر 03-01 المتعلق بترقية الاستثمار وجاءت قوانين المالية متتالية تنص على منح الأراضي عن طريق الامتياز ولم يعرف الامتياز قواعد دقيقة إلا بموجب الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهو آخر نص ساري المفعول بخصوص تنظيم منح الامتياز في العقار الصناعي.³

حيث ورد تعرف الامتياز بالعقار الصناعي في المراسيم التنفيذية للأمر 08-04 وذلك من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 على النحو التالي: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة مده معينة الانتفاع

¹ القانون رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة (الملغى) بموجب القانون 23-17 المؤرخ في 15/11/2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. عدد 73، الصادر في 16/11/2023.

² تتم المضاربة عن طريق إعادة البيع الكلي أو الجزئي للعقار، أو تغيير التخصيص أي ممارسة نشاط غير الذي من أجله تم شراء العقار. أو تأجير العقار، أو عدم استعمال العقار.

³ سليمان فاطنة، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الميدان للعلوم الإنسانية والاجتماعية المجلد 03، العدد 04، 2020، ص 69.

من أرضية متوفرة تابعة لأموالها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري.¹

كما حدد المشرع في الأمر 04-08 نطاق تطبيق الامتياز حيث يطبق الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة الغير مخصصة لتلبية احتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة، والتي تستجيب لمتطلبات التهيئة والتعمير؛ العقارات التي تشتمل عليها بالمحافظة العقارية، والتي أوكل المشرع تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري؛ الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات المحلية، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية؛ الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتخزين.

ويستثنى من تطبيق أحكام الأمر 04-08 الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المناطق المنجمية أو داخل المساحات الأثرية والثقافية، بالإضافة إلى القطع المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية والقطع الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.² والجدير بالذكر أنّ الأمر 04-08 خضع لبعض التعديلات بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2001 فيما يتعلق بمنح الامتياز الذي كان في الأصل يتم عن طريق المزاد العلني وأجازه المشرع كاستثناء عن طريق التراضي ولكن بعد صدور القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.³

انطلاقاً من ذلك يمكن التمييز بين عقد الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز الصناعي على النحو التالي:

1- أوجه الشبه: يلتقي منح الامتياز الوارد على العقار الصناعي مع منح الامتياز الوارد على العقار الفلاحي في أنّ كلاهما يرد على أملاك عقارية تابعة للأموال الخاصة للدولة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. ج عدد 27، الصادرة في 06/05/2009.

² المادة 06 و 07 من نفس المرسوم.

³ سليمان فاطنة، المرجع السابق، ص 70.

يكرسان في الشكل الإداري ويفرغ كل منهما في عقد رسمي معد من إدارة أملاك الدولة ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، وكلاهما عقد مؤقت يتم إبرامه لمدة معينة يتم الاتفاق عليها في حدود ما هو منصوص عليه قانونا وقابل للتجديد وينتهي بانتهاء مدة العقد في حالة عدم تجديده، كما ينتهي عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، يتكونان من عقد منح حق الامتياز ودفتر شروط يشكل جزء لا يتجزأ منه، تكون لأحكامه الصفة التعاقدية والصفة التنظيمية.

ويخول كلاهما حق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية تتخلى عنه الدولة في شكل حصص متساوية وعلى الشيوع إلى المستثمرين أصحاب الامتياز في حالة مستثمرة جماعية، مما يسمح لهم استغلال الأرض والأملاك السطحية المتصلة بها مقابل دفع إتاوة سنويا يضبط تحصيلها وتخصيصها بموجب قوانين المالية فهذا الحق العيني العقاري على الشيوع أو بصفة فردية يمثل الحق العيني الوارد على العقار الصناعي من حيث قابلية التنازل، التوريث الحجز، وتأسيس رهن رسمي يتقله مع امكانية ممارسة حق الشفعة من أصحاب امتياز نفس المستثمرة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون التأجير من الباطن المسموح به في عقد امتياز الوارد على العقار الصناعي.

2- أوجه الاختلاف: يبرز الاختلاف في شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستفيد حيث في القانون 03-10 يشترط الجنسية الجزائرية في كل شخص طبيعي يتقدم بطلب الحصول على عقد امتياز أما بالنسبة للعقار الصناعي فيمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية والمعنوية وخلافا لعقد الامتياز في العقار الصناعي الذي يجيز للشخص الطبيعي أو المعنوي الانتفاع بالأساس العقاري مهما كانت جنسيته، يقصى من استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الأشخاص الطبيعية أو المعنوية من جنسية أجنبية وهو ما جاء في نفس توجه الفقه القانوني الذي يحضر على الأجانب أن يكون لهم حق من الحقوق العينية الأصلية لمنع سيطرة الأجانب على الأراضي الزراعية ولاشك أن هذا الأمر له ما يبرره.¹

¹ خوادجية سمحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، ط 01، ألفا للوثائق، الجزائر 2020، ص 117-118-119.

ويمنح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف إدارة الأملاك الوطنية ممثلة من طرف المدير الولائي المحلي بعد إعداد دفتر شروط من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للمادة 06 من القانون 03-10 في حين تنص المادة 10 من الأمر 04-08 على أنّ عقد الامتياز تعده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة، فيكون الاختصاص للوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك الوطنية المملوكة من طرف الولاية، ولرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك المملوكة من طرف البلدية، وللوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية، ويجب أن يتم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معينة، فإذا تعلق الأمر بعقار تابع لمحيط المدينة مثلا فالترخيص يكون بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.¹

كما يبرز الاختلاف في مدة الامتياز التي تعد قصيرة بالنسبة للمستثمرات الفلاحية أربعون سنة كحد أقصى قابلة للتجديد مقارنة مع العقار الصناعي 33 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد لتصل كحد أقصى إلى غاية 99 سنة، ولعل ما يبرر الاختلاف في المدة أنّ العقار الفلاحي شهد استنزافا من حيث تحويل وجهته الفلاحية من قبل المنتجين الفلاحين وعدم احترام التزاماتهم، مما أدى لخسارة كبيرة في مجال الأمن الغذائي وتعويضها باللجوء الى الاستيراد.

كذلك يبرز الاختلاف في الأرض موضوع المنح فإنّ في عقد الامتياز الفلاحي يمنح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي كانت مستغلة في ظل القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية أما عقد الامتياز الصناعي فيطبق على صنف مهين من الأملاك الوطنية الخاصة وهي الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المتمثلة في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة، المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية

¹ سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 202-203.

الاقتصادية الناشطة وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية، مناطق النشاط والأراضي التابعة للحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

كما يبرز الاختلاف في أنّ المنتج الفلاحي له على الأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية حق امتياز سواء وجدت الأملاك قبل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو انشئت خلال مدة الامتياز بمعنى آخر له حق عيني عقاري مؤقت خلافا لصاحب الامتياز الذي له حق ملكية تامة على الأملاك السطحية، من منشآت ومباني تكرر لعقد توثيقي بعد الانتهاء من المشروع الاستثماري.²

ولا يمنح الامتياز مجانا سواء تعلق الأمر بالامتياز الفلاحي أو بالامتياز الصناعي إذ في كلتا الحالتين يمنح بمقابل دفع إتاوة ففي الحالة الأولى يتولى تحديد الإتاوة قانون المالية على أساس الإمكانيات الفلاحية للمنطقة، أما في الحالة الثانية فتحددها مصالح أملاك الدولة على أساس القيمة التجارية للعقار من حيث مساحته وطبيعته وتضاريسه وموقعه.³

بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا، إذا لم يمثل المستثمر صاحب الامتياز للالتزاماته في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية بمبادرة من إدارة الأملاك الوطنية بعد اخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو الذي لا يتجسد في العقار الصناعي لأن كل إخلال من صاحب الامتياز للتشريع والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء يؤدي لفسخ عقد الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.⁴

¹ أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

² خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص118.

³ أنظر التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07875 المؤرخة في 30/06/2009، تحت عنوان شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

⁴ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص119.

وبما أن المشرع الجزائري استحدث مصطلح جديد للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، هذا المصطلح هو العقار الاقتصادي جاء في إطار القانون 17-23 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهو القانون الذي ألغى القانون 04-08 ومنه فقد ذكرنا كل الجوانب التي تميز عقد الامتياز الفلاحي وليتضح الاختلاف نفصل في ما جاء به المشرع في عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي على النحو التالي:

الهدف من القانون 17-23 تبين شروط وكيفيات ابرام عقد الامتياز من اجل الحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بحيث يكون نطاق تطبيقه على أنواع الأراضي التي تناولتها المادة 02 منه والتي تكون موضوع عقد الامتياز والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمتمثلة في الأراضي الواقعة في مناطق صناعية ومناطق النشاط أو تلك التي تقع داخل المدن الجديدة أو المناطق السياحية أو التابعة للحضائر التكنولوجية بالإضافة إلى الأراضي المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وذات الطابع التجاري بصفة عامة، غير أنّ المشرع استثنى بعض من أنواع الأراضي نظرا لخصوصيتها وهي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأراضي المنجمية والأراضي المخصصة لتربية الثروة السمكية وكذا التي تكون ذات طابع أثري وتتواجد بها مواقع تاريخية، كما لا تطبق نصوص هذا القانون على الأراضي الموجهة لإنجاز بنايات ومساكن أو ذات الطابع الترقوي وكذا الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية عمومية بمفهوم المادة الثالثة منه.

واشترط المشرع بمفهوم المادة السادسة من هذا القانون أن يكون العقار الاقتصادي موضوع عقد الامتياز من الأملاك الخاصة للدولة و أن لا يكون مخصصا لقطاع معين أو موضوع قيد الاستغلال وأن يكون موقع القطعة الارضية في منطقة عمرانية تسري فيها أدوات التهيئة والتعمير مستثنيا المشاريع الاستثمارية الضخمة التي يشترط لإنشائها أن تنجز في مناطق مخصصة لها بسبب خصوصيتها.

كما تشرف على تهيئة العقار الاقتصادي التابع للدولة وكالات عمومية تنشؤها الدولة بمختلف المجالات سواء في مجال العقار الصناعي أو السياحي والحضري ويناظر

لهذه الوكالات متابعة وتسيير الوفرة العقارية الموجهة للمستثمرين الراغبين في الاستفادة أما عن كفاءات منح الامتياز على العقار الاقتصادي فقد نص المشرع ضمن احكام هذا القانون على اجراءات جديدة تبدأ من قيام المستثمر طالب الاستفادة من أحكام هذا القانون بالتسجيل الكترونيا على البوابة الالكترونية. التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهي الطريقة الوحيدة للتسجيل والمتاحة للمستثمرين.

وتطبيقا لأحكام القانون 23-17 أصدر المشرع مرسومين تنفيذيين 23-486 والمرسوم 23-487 وألحق بهما دفتر الشروط المنظم لكفاءات منح العقار الاقتصادي وابرام عقد الامتياز، وبالتالي يتضح أنّ هذا العقد عقد اداري تضع شروطه الادارة المانحة للامتياز والطرف الثاني هو المستثمر، ويقوم العقد على مجموعة من الاركان وهي الرضا والأهلية والمحل والسبب والشكلية التي وضع لها المشرع شكلا خاصا بموجب دفتر الشروط المبرم بين المستثمر ومديرية املاك الدولة.

يذكر أنه تم إلغاء الصيغة المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق المزداد العلني بموجب احكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والابقاء فقط على صيغة المنح عن طريق التراضي حيث اعتمد المشرع ضمن أحكام القانون 23-17 امكانية التنازل التي تتم بطلب صريح من المستثمر امام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شريطة ان يتم الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ويترتب عن عقد الامتياز الاقتصادي حقوقا والتزامات على عاتق الاطراف المتعاقدة بناء على دفتر الشروط الممضى من الطرفين.

ثالثا- تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن عقد الامتياز الوارد بالأمر 11-06 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية: سمح المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10/01/2011 -المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية- لهيئات الدولة الاستفادة من الامتياز الفلاحي على الأراضي التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وذلك عملا بنص المادة 19 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، حيث حصر المرسوم 11-06 هذه الهيئات في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، وليست كل الأراضي الفلاحية معنية بهذا الامتياز إنما ينحصر

الأمر في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بتلك المؤسسات، أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني فقط أبعدها نفس المرسوم من نظام الامتياز وأخضعها لنظام التخصيص.¹

يتم الامتياز الفلاحي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية بإجراءات تبدأ بطلب تودعه تلك المؤسسات لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويبين في الطلب الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة وطبيعة الأمالك المعنية وقوامها وموقعها والاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف، ويدرس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الطلب لتحري مديونية أملاك الدولة العقد الإداري المتضمن الامتياز،² ويرد مع عقد الامتياز دفتر شروط يوقعه كل من المؤسسة العمومية المستفيدة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحدد بدقة حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز، كما يحدد هذا الدفتر حقوق والتزامات المؤسسة العمومية المستفيدة.

وفي حال اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يتلقى هذا الأخير اعدارا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعند انقضاء الأجل المحدد في الإعدار وفي حالة عدم امتثال صاحب الامتياز يوجه لهذا الأخير اعدار ثاني، وعند انقضاء الأجل المحدد في الإعدار الثاني وعند إصرار صاحب الامتياز على عدم الامتثال تقوم إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز إداريا ويترتب على هذا الفسخ إلغاء عقد الامتياز وأيلولة جميع الأمالك الممنوحة الى الدولة التي يحق لها طلب اصلاح الأضرار المحتملة المترتبة على الإخلال بالتزامات التي حددها دفتر الشروط.³

ومنه تبدو جليا النقاط المشتركة التي يلتقي فيها الامتياز الفلاحي الموجه للأفراد طبقا للقانون 03-10 والامتياز الفلاحي الموجه للمؤسسات العمومية طبقا للمرسوم 11-06 وتظهر نقاط أخرى يختلفان فيهما، ومن بين نقاط التشابه أن كل من العقدين هو عقد إداري كلاهما له دفتر شروط لكن عقد الامتياز الموجه للمؤسسات العمومية بعد ايداعه

¹ المادة 04 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 سالف الذكر.

² المادة 06 و07 من نفس المرسوم.

³ غازي فاروق، بعض الجوانب القانونية والاقتصادية لعقود الامتياز الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بريك، العدد 04، 2019، ص 207.

لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتم إعداد وتوقيع دفتر شروطه ويرسل للوزير المكلف بالفلاحة من أجل التأشير عليه بالموافقة.

كما أنّ كلا العقدين يمنحان مقابل دفع إتاوة تتحدد بموجب قانون المالية، وكلا العقدين يرتبان التزامات في ذمة الطرفين يحددها دفتر شروط كل عقد، أما فيما يتعلق بنقاط الاختلاف فتتمثل في أنّ نمط الامتياز المقرر بموجب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-11 السالف الذكر يختلف عن الامتياز المنصوص عليه بالقانون 10-03 ذلك أنّ الامتياز المقرر بموجب المرسوم التنفيذي 06-11 يتعلق بالمؤسسات العمومية المكلفة بتطوير التقنيات والارشادات الفلاحية دون الأشخاص الطبيعيين، كما أنّ هذا النوع من الامتياز أي امتياز الهيئات العمومية غير قابل للتنازل عنه لفائدة الغير كما هو الحال في الامتياز الفلاحي الموجه للأفراد الذي يقبل التنازل عنه، كما لا يجوز تأجير الأملاك موضوع الامتياز الموجه لفائدة الهيئات العمومية وذلك عملاً بنص المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 06-11.¹

ويختلف العقدان من حيث مدة الامتياز فالامتياز الموجه للأفراد محدد بأربعين سنة قابلة للتجديد بينما نجاه غير محدد بمدة زمنية بالنسبة للمؤسسات العمومية، كما أنّ الامتياز الموجه للأفراد ورد تنظيمه بموجب تشريع خاص به وهو القانون 10-03 أما امتياز المؤسسات العمومية فلم يرد تشريع خاص به إنّما اقتصر تنظيمه بموجب مرسوم تنفيذي هو المرسوم 06-11.²

رابعاً- تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن عقد امتياز المرافق العام:
امتياز المرفق العام عقد اداري يعهد بموجبه أحد اشخاص القانون العام يسمى مانح الامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز إدارة مرفق عام على نفقته

¹ قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية المؤرخ في 29/03/2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، ج.ر.ج. ص 34، الصادرة بتاريخ 19/06/2011، ص 15.

² غازي فاروق، المرجع السابق، ص 207-208.

ومسؤوليته تحت اشراف السلطة المانحة مقابل تقاضي صاحب الامتياز بدلات من المستفيدين من خدمات المرفق العام.¹

كما أنّ المشرع الجزائري في المادة 64 مكرر من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم عرف هذا العقد كما يلي: "يشكل امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه المجموعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية بغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز. "

من خلال هذه التعاريف يمكننا استنتاج أجه الشبه وأوجه الاختلاف بين العقدين على النحو التالي:

1- أوجه الشبه: يشترك عقد امتياز المرفق العام مع عقد الامتياز الفلاحي في كون أن الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية أحد أطراف العقد، والتي تسلم مرفق عام اقتصادي لاستغلاله تحت مسؤوليتها وإدارتها متمتعة بسلطات استثنائية تفرضها صفتها كشخص من أشخاص القانون العام، كما أنّها مالكة الرقبة في الامتياز الفلاحي ويقع على عاتقها مسؤولية مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية لضمان الاستغلال الأمثل ومدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بالبنود المذكورة في دفتر الشروط، والمراقبة التي تمارسها الدولة في امتياز المرفق العام هي رقابة متنوعة تشمل الجوانب المالية والإدارية والتقنية، كما أنّها رقابة لاحقة تمارس على الاعمال المنجزة من قبل صاحب الامتياز.²

والرقابة التي تمارسها الدولة على استغلال الأراضي الفلاحي تشمل رقابة قبلية ورقابة بعدية حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، وهي رقابة سابقة كما يبرز دوره الرقابي من جهة أخرى في

¹ مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة، دراسة مقارنة، ط 01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 79.

² سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 197.

صلاحيته ضمان متابعة استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز وهي نوع من الرقابة اللاحقة.¹

كما يشترك العقدان في أنّ كل منهما عقد محدد المدة، حيث حددت المادة 04 من القانون 03-10 مدة الامتياز ب 40 سنة قابلة للتجديد ونصت المادة 69 مكرر 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم أنّ أقصى مدة يمكن الاتفاق عليها هي 65 سنة ويراعى في تقدير المدة المتفق عليها من قبل أطراف عقد امتياز المرفق العام تمكين صاحب الامتياز من امتلاك الأصول التي كرسها في استغلال المرفق العام في حين عقد الامتياز الفلاحي مدته محددة بالتشريع وهي مدة كافية لتمكين المستثمر فقط من استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بمستثمرته الفلاحية أحسن استغلال.

وعند نهاية مدة عقد الامتياز الفلاحي مع عدم تجديدها تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح في إطار القانون 03-10 وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي كانت عليها، ذلك الأمر عند نهاية مدة عقد امتياز المرفق العام يسترد المرفق بكل أمواله المنقول والعقارية من قبل الإدارة المتعاقدة مانحة الامتياز وذلك لأنه يشكل جزءا من كيان الدولة فتحل الإدارة المانحة للامتياز محل صاحب الامتياز في كل الحقوق والالتزامات المرتبطة بالامتياز.²

2- أوجه الاختلاف: يختلف العقدان من حيث الموضوع ففي امتياز المرفق العام يكون لصاحب الامتياز سلطة ادارية ويكون تشغيل المرفق العام خاضعا لجملة من المبادئ أهمها تأمين استمرارية المرفق العام وتأمين المساواة بين المستفيدين في خدمات المرفق العام، في حين عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة لا يخصص لممارسة نشاط مرتبط بالمصلحة العامة ويمنح للمستثمر للقيام بالعمل الشخصي والمباشر في أشغال المستثمرة الفلاحية.

كما أنّه كل من العقدين يطبق في مجال خاص به فالقانون 03-10 يسري على نوع من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في حين أنّ عقد امتياز المرافق العامة يشمل

¹ بوعقبة نعيمة، الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال العقار الفلاحي، كتاب الملتقى

المغاربي العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص 319.

² سوسن بوضيبيعات، المرجع السابق، ص 198.

تطبيقه على الأملاك العامة التابعة للدولة، بالإضافة الى أن المشرع اشترط أن يكون الشخص الذي تتعاقد معه الإدارة في الامتياز الفلاحي شخصا طبيعيا خلافا لما هو عليه الحال في امتياز المرافق العامة أين يمكن للشخص المستفيد أن يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا خاضعا إما للقانون الخاص أو القانون العام.

والجدير بالذكر أنه بالرغم من أن كل من العقدين يتميز بتحديد شروط مالية أي مقابل الامتياز إلا أنه يختلف في كل عقد من حيث التسمية وطريقة التحصيل والغاية من تحصيلها فصاحب امتياز المرفق العام يحصل ما يعرف بالتعريف من المستفيدين لتغطية أعباء تشغيل المرفق وحصوله على مقدار الربح المعقول، وفي حال حددت السلطة المانحة التعريف بشكل لا يؤمن تغطية أعباء الاستثمار وتحقيق الأرباح، فعلى هذه الأخيرة القيام بالمساهمة أو ضمان صاحب الامتياز،¹ أما في الامتياز الفلاحي، الإتاوة يدفعها صاحب الامتياز إلى الإدارة مانحة الامتياز لقاء شغله بمشروعه الاستثماري في استغلال الأرض الفلاحية وعدم دفعها لموسمين متتاليين يعد بمثابة اخلال بالالتزامات يترتب عليه فسخ العقد.

وبالتالي فإن اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المقررة في القانون رقم 03-10 والمرسوم 326-10 يدفع الإدارة إلى فسخ العقد بإرادتها المنفردة مع احترام إجراءات الفسخ الإداري كالإعذار، حيث يكون للمستثمر صاحب الامتياز حق الطعن القضائي،² وهذا خروج عن القواعد العامة للفسخ التي تعطي للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ، أما في حالة إخلال صاحب امتياز المرفق العام بالتزاماته التعاقدية فإن الإدارة مانحة الامتياز لها أيضا سلطة توقيع جزاء الفسخ الانفرادي للعقد، لكن هذا الفسخ يتم تحت رقابة القاضي الإداري.³

¹ مروان محي الدين القطب، المرجع السابق، ص 81-83.

² أنظر المادتين 28 و 29 من القانون 03-10 سالف الذكر.

³ القاضي الإداري لا يستطيع منع الإدارة من الفسخ التعسفي وإنما يحكم عليها بأداء تعويضات مالية مناسبة لصاحب الامتياز.

الفصل الثاني: إبرام عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

الوطنية الخاصة وانقضائه في ظل قانون 03-10

أشارت المادة 04 من القانون 03-10 أنّ الأطراف المشاركة في عقد الامتياز هما المستفيدون من حق الامتياز كطرف أول والسلطة المانحة لعقد الامتياز المتمثلة في إدارة الأملاك الوطنية كطرف ثاني، ومن الطبيعي أنّه عند الغاء القانون 87-19 وتغيير نمط الاستغلال بموجب القانون 03-10 يبقى المستفيدون في ظل القانون القديم في مراكزهم القانونية، ولا يتم منح الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار القانون 03-10 إلا بعد توفر مجموعة من الشروط يقصد بها المرحلة التي تسبق إبرام العقد، ذلك أنّ عقد الامتياز الفلاحي يخضع لإجراءات تختلف باختلاف طريقة منح الحق حيث أقر المشرع الجزائري في ذلك طريقتين، الأولى منح حق الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذا بالنسبة للمستفيدين من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 بموجب عقد رسمي مشهر أو بقرار من الوالي، أما الثانية عن طريق المنح المباشر إذا تعلق الأمر بالأراضي المتوفرة، كما تختلف طرق انقضاء عقد الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي إطار تطبيق أحكام القانون رقم 03-10 ونصوصه التنظيمية، فالطريقة الأولى تتمثل في الطرق الإدارية أما الثانية فتتمثل في الانقضاء عن طريق القضاء.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل لشروط وإجراءات منح عقد امتياز الأراضي الفلاحية طبقاً لكل حالة (المبحث الأول) ثم نتطرق إلى انقضاء هذا العقد (المبحث الثاني).

المبحث الأول: انعقاد عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

تمر مرحلة انعقاد العقد بمراحل تمهيدية تتمثل في إجراءات إدارية محضة ذكرها المشرع الجزائري في القانون 10-03 وصولاً إلى عملية التعاقد الفعلية أي النهائية التي تنتهي بتسليم العقد وتحقيق آثاره، وعليه وجب قبل ذلك الخوض في الشروط القانونية التي جاء بها العقد (المطلب الأول)، وبمجرد التأكد من وجودها يباشر في إجراءات اعداد العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط منح عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

يمكن تقسيم شروط منح عقد الامتياز الفلاحي إلى نوعين من الشروط وهي الشروط العامة المتعلقة بكيفيات تكوين عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة (الفرع الأول)، والشروط الخاصة المتعلقة بالمستفيد من عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط العامة المتعلقة بكيفيات تكوين عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

وفي هذا الشأن نفصل في نقطتين أساسيتين وهما تحديد الأطراف المشاركة في عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة (أولاً) ومن ثم نتطرق إلى شروط انعقاد العقد (ثانياً).

أولاً- تحديد الأطراف المشاركة في عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة: وفي هذا الشأن نميز بين:

الطرف الأول: المستفيدون من عقد الامتياز بموجب عقد إداري بتوفر الشروط التي جاء بها المشرع في المادة 02 و05 من القانون 10-03 حيث يستفيد كقاعدة عامة كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية من الامتياز ويكون قد استفاد من أحكام القانون 87-19، ويتم تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى امتياز ومن

باب الاستثناء يمنح الامتياز في الأراضي المتوفرة بصفة اصلية وفق شروط وإجراءات محددة قانونا.

1- الأعضاء في المستثمرات الفلاحية: يحدد القانون هؤلاء الأعضاء على أنهم أصحاب المحررات المشهورة وكذا أصحاب المحررات غير المشهورة.

أ- أصحاب المحررات المشهورة: وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، والذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 والذين تحول انتفاعهم الدائم لهذه المستثمرات إلى امتياز بموجب القانون 03-10 وينقسمون إلى ثلاثة أقسام:

القسم الأول- أصحاب العقود الادارية المشهورة: وهم حسب ما جاء في المادة 05 من القانون 03-10 أعضاء المستثمرة الفلاحية الفردية او الجماعية المستفيدين من حق الانتفاع الدائم وفقا للقانون 87-19 على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة،¹ إضافة إلى التنازل الكلي عن الأملاك العقارية المبنية والأملاك المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي وذلك بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية،² تمنحه مديرية أملاك الدولة للمستفيدين.

القسم الثاني- أصحاب العقود التوثيقية المشهورة: وهم الذين استفادوا من حق الانتفاع عن طريق عملية تنازل من المستفيد الاصلي بالشروط المحددة في المواد 08 و23 في القانون 87-19 وكذا التعلية الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19،³ ولأنّ عملية التنازل التي تمت بموجب عقد توثيقي مشهر فإنه لم تكرر بعقد إداري جديد من طرف ادارة أملاك الدولة،

¹ تنص المادة 05 من القانون 03-10 على ما يلي: « يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 1987/12/08 والمنكور أعلاه، والحائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

- أو قرار من الوالي. »

² أنظر المادتين 06 و07 من القانون 87-19.

³ التعلية الوزارية المشتركة (وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 07 المؤرخة في 2002/07/15 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.

بمعنى أنّ هذه الأخيرة لم تغير من العقد الإداري الأصلي، ليحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب المستفيدين الباقين بالمستثمرة الفلاحية الأمر الذي أدى الى تنوع عقود الاستفادة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ولهذا نجد المشرع الجزائري استعمل في المادة 05 من القانون 03-10 مصطلح العقود الرسمية المشهورة قاصداً بذلك أحقية هذه الفئة من الاستفادة من حق الامتياز.¹

القسم الثالث- أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة: عند هلاك المستفيد من حق الانتفاع الدائم يمكن أن تنتقل حصته في الحق العيني العقاري المشاع إلى ورثته بحكم نص المادة 23 من القانون رقم 87-19، وذلك بعد اثبات صلة الورثة بمورثهم عن طريق عقد الفريضة وانتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة التوثيقية، فهذه الأخيرة تعتبر بمثابة عقد رسمي مشهر تخول للورثة امكانية الاستفادة من حق الامتياز إعمالاً بنص المادة 30 من القانون 03-10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له إذا ما تم تقديمها إلى جانب وثائق أخرى مطلوبة أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الآجال القانونية الممنوحة.²

ب- أصحاب القرارات الولائية: وهي القرارات التي استفادت بها المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية فور الانتهاء من إعادة هيكلة المزارع الاشتراكية التي بدأت في شهر أوت 1987، وتسمى أيضاً بقرارات التخصيص تصدر عن الوالي المختص إقليمياً باقتراح من مدير المصالح الفلاحية وتضمن اسم المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية وممثليها القانوني واسم المزرعة الاشتراكية التي انبثقت منها المستثمرة ومساحة الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة والقائمة الاسمية لأعضائها،³ ويعتبر أصحاب القرارات

¹ كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 21.

² قان كريم، عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في ظل القانون 03-10، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2018، ص 61.

³ بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة 1، 2017-2018، ص 222.

الولائية من أصحاب المحررات الغير مشهرة ويعدون من بين المستفيدين من حق الامتياز المنصوص عليه في المادة 05 من القانون رقم 03-10 ولا يكون لهم هذا الحق إلا بعد قبول تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز حسب ما جاء به المشرع في المادة 09 من نفس القانون.

والجدير بالذكر أنّ المادة 05 من القانون 03-10 لم تطرق الى حالة الشاغلين المستغلين للمستثمرة الفلاحية بموجب عقد غير مشهر علما أنّه على ارض الواقع تتواجد هذه الفئة بكثرة وبالتالي لا يمكن للدولة أن تمنح لأصحاب العقود الرسمية الغير مشهرة وكذا أصحاب العقود العرفية حق الامتياز على أراضيها الفلاحية على أساس أن الحقوق العينية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد خضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري¹، ولتسوية وضعيات هؤلاء المستغلين للمستثمرة الفلاحية بموجب عقد غير مشهر أي لتسوية وضعيات الأشخاص الذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم بعقد رسمي غير مشهر بسبب تجميد عملية الشهر في اطار التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2005/01/18، والأشخاص الذين اكتسبوا هذا الحق بعقد عرفي صدرت التعليمات 654 المؤرخة في 2012/09/11²، التي تقضي بتكريس حق المكتسب أي المستغل الفعلي بشرط أن تتوفر فيه شروط الاستفادة المحددة في القانون رقم 87-19³، وهي تعليمات جاءت لتحل قضايا عالقة لم تتمكن التعليمات والمذكرات الصادرة في ظل القانون 87-19 من حلها وبالتالي فإنّ التعليمات تهدف الى تطهير نهائي للوضعيات التي تلحق ضرر بالاستغلال العقاري للأراضي الفلاحية وضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

2- المستفيدين من حق الامتياز بصفة أصلية: منح المشرع لكل شخص يرغب في الحصول على حق امتياز خارج القانون 87-19 امكانية التقدم بطلب لدى الجهات المختصة من أجل الحصول على هذا الحق العيني بصفة أصلية وذلك طبقا للمادة 17

¹ قان كريم، المرجع السابق، ص 62.

² التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية) رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية المعدلة والمتممة.

³ أنظر الشروط المحددة في المواد 09، 10، 24، 25 من القانون 87-19.

من القانون رقم 03-10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 تحت عنوان امتياز الأراضي المتوفرة.¹

من خلال ما سبق يتضح أنّ المشرع أعطى حق الاستفادة من عقد الامتياز لأصحاب المحررات المشهورة، كما منح هذا الحق لأصحاب القرارات الولائية بقوة القانون دون أن يشمل هذا الحق أصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة وأصحاب العقود العرفية بالرغم من أنه يمكن لهؤلاء الاستفادة من حق الامتياز بطريقة غير مباشرة سواء بموجب قرار الوالي المتضمن قبول منح الامتياز بالنسبة لأصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة، أو من خلال منح امتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بالنسبة لأصحاب العقود العرفية وبهذا يمكن اعتبارهم من بين المستفيدين من عقد الامتياز وإن كان المشرع لم ينص على ذلك صراحة بغض النظر عن مسألة تحويل الحقوق العينية العقارية.²

الطرف الثاني: الدولة مانحة عقد الامتياز: تقوم الدولة باعتبارها مالكة الرقبة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بمنح حق انتفاع على هذه الأراضي عن طريق الامتياز، وهذا للتحكم في استغلال هذه الأراضي أحسن استغلال من خلال اجراءات الرقابة التي تمارسها للوقوف على التزامات المستثمر صاحب الامتياز ويكون هذا المنح مضبوطا في حدود قانونية تتعلق بدفتر الشروط الذي سيلى تفصيله لاحقا ويكون منح حق الامتياز لمدة محدودة ومؤقتة ويشرف على تمثيل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره منظم وضابط لحق الامتياز الفلاحي لكن الديوان لا يمثل الدولة مباشرة فيجب عليه الحصول على رأي مديرية الأملاك الوطنية وموافقتها أو رأي الوالي حسب الحالات وحسب الاختصاص.³

وبمعنى أدق فإنّه وإعمالا بالنصوص القانونية الواردة في القانون 03-10 تحديدا المواد 04-05-06 منه فإنّ إدارة أملاك الدولة هي التي تمنح عقد الامتياز إلى كل

¹ قان كريم، المرجع السابق، ص 63.

² كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 15.

³ بن ويس أحمد، المرجع السابق، ص 160.

مستفيد بيده عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، وحتى تكون هناك مصداقية أكثر في منح الامتياز إلى أشخاص جديرين بخدمة الأرض فعلا، ومن أجل تدارك الأخطاء التي نجمت عن تطبيق النصوص القانونية السابقة لهذا القانون فإنّ منح عقود الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة، بل تسبق هذه العملية دراسة لملفات المستفيدين من حق الامتياز كحماية سابقة للأراضي الفلاحية، فأوكل المشرع الجزائري هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإذا كانت الملفات كاملة يتم الامضاء على دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، ثم ترسل الملفات بعد ذلك إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام الاجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز باسم المستثمر.

أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان كوجود نقائص في الوثائق أو هناك شكوك يحال الملف بمعية الديوان الى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لإصدار قرارها في الموضوع إما بقبول منح الامتياز أو رفضه وبهذا نجد أنّ دراسة الملفات تتم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمرحلة أولى، وعلى مستوى اللجنة الولائية كمرحلة ثانية ونهائية، الأمر الذي لم يكن معمول به في ظل القانون 87-19 بحيث كان مدير أملاك الدولة هو المسيطر الفعلي والوحيد في إعداد العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم دون أن يتم اتخاذ إجراءات دراسة الملفات التي على أساسها يمنح حق الانتفاع الدائم إذ كان يكفي توفر الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و10 من قانون 87-19.

ومن خلال ذلك يمكن القول أنّ إدارة أملاك الدولة لا تمنح عقد الامتياز إلا بعد دراسة ملفات التحويل، وقبول منح حق الامتياز سواء من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو اللجنة الولائية، وبهذا فهما يسهمان إلى حد ما الى جانب إدارة أملاك الدولة في عملية منح عقد الامتياز.¹

¹ بن علي علي، جبارة نورة، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص544-545.

ثانيا- الشروط المتعلقة بانعقاد العقد: بعد تحديد الأطراف المشاركة في عقد الامتياز يمكن توضيح الشروط الموضوعية التي تتحكم في انعقاد العقد وتتمثل في الرضا والمحل والسبب والشكلية وسنركز على الرضا والشكلية

أ- شرط التراضي: يتم التراضي بمجرد تبادل الطرفين (الدولة ممثلة في السلطة المانحة والمستثمرين) التعبير عن إرادتهما بشأن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وذلك بغية استغلالها في النشاط الفلاحي، ويظهر هذا التراضي في القبول الذي يقدمه المستثمرون في شكل طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز والإيجاب الذي يصدره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

كما يتضح الايجاب في عقد الامتياز من خلال افصاح الدولة بالإرادة عن نيتها في منح حق امتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة وهذا الإفصاح يكون في شكل إعلان ترشح او إعلان إظهار عن منفعة هذه الأخيرة، وما على صاحب الامتياز إلا أن يعبر عن ارادته قبولاً بالعرض الموجه له وذلك بالاستجابة من خلال إيداع طلبات الترشح أمام الجهات الإدارية المعنية المحددة في الإعلان.²

لكن إذا كان هذا يكفي لوجود العقد فإنه لا يكفي لصحته حتى يكون العقد صحيحا يجب أن تكون الإرادتان المتوافقتان صحيحتان، والتراضي لا يكون صحيحا إلا إذا كان صادرا من شخص ذي أهلية أو إذا لم تكن إرادة أحد المتعاقدين مشوبة بعيب من عيوب الإرادة.

والمقصود بالأهلية في نطاق ركن التراضي هو أهلية الأداء وهي لا تثبت لكل شخص مهما بلغ من العمر كما هو الحال بالنسبة إلى أهلية الوجوب وإنما ترتبط بقدرة الشخص على التمييز، وهذه القدرة تختلف من شخص لآخر ويرجع ذلك الى صغر السن أو الى التأثير بعوارض الأهلية كالجنون والعتة والسفه والغفلة أما الجنون والعتة فمن شأنهما أن يعدما الأهلية تماما، أما السفه أو الغفلة فمن شأنهما الانقاص من الأهلية، كما

¹ مصطفى كحال، المرجع السابق، ص 51.

² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، 191-197.

أنّ المشرع ربط أهلية الافراد بسنهم فالفرد الذي لم يبلغ سن الثالثة عشر سنة من عمره يعد عديما للتمييز وفي حالة قيامه بأي تصرف كان تصرفه باطلا.¹

ب- شرط المحل: تطبيقا للمادة 04 من القانون 03-10 فإنّه كما سبق تبيانه فإنّ محل عقد الامتياز ينصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها كما هو الشأن بالنسبة للقانون 87-19، وهذا وفقا للقواعد العامة التي تشترط أن يكون محل العقد معين او قابل للتعين، أما بالنسبة لمحل التزام المستثمر صاحب الامتياز فهو الإتاوة السنوية التي يلتزم بدفعها حسب الاتفاق الوارد في دفتر الشروط، أما محل التزام السلطة المانحة فيتمثل في الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.²

يتم تحديد القطع الأرضية التي يستعمل عليها حق الامتياز عن طريق اجراء المسح بعد إعداد المخطط المعد من طرف مديرية مسح الأراضي ويتم تحديد المساحة على أساس عدد المنتجين في المستثمرة الفلاحية وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض بمراعاة المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم الخاص بتقسيم الأراضي الفلاحية والذي تعد أحكامه من النظام العام طبقا للمادة 23 من القانون رقم 08-16.³

والاختلاف يكمن في أنّ القانون رقم 87-19 نص على انتقال ملكية الأملاك السطحية للمنتفع عكس القانون رقم 03-10 الذي لم ينص على ذلك وإنما تسترجع مع الأرض الفلاحية عند انتهاء حق الامتياز، وذلك ما يستشف من المادة 26 من القانون رقم 03-10 التي تنص على ما يلي: "...وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها."

ويكون حق استغلال الأراضي الفلاحية حسب القانون رقم 03-10 مفرزا بالنسبة للمستثمرة الفردية أو على الشيوخ بالنسبة للمستثمرة الجماعية وبحصص متساوية، وإذا أراد المستثمر تشكيل مستثمرة فلاحية فردية فيتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني

¹ خليل أحمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص 26 و 55.

² أنظر المواد 02 و 04 من القانون 03-10 سالف الذكر.

³ جغام رضا، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، الدفعة 22، فترة التكوين 2011-2014، ص 13.

للأراضي الفلاحية، ويجب على هذا الأخير مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، ويثبت هذا التغيير بموجب عقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية يسجل ويشهر في المحافظة العقارية.¹

ج- شرط السبب: يشترط القانون المدني في السبب أن يكون مشروعاً، وذلك يعني أن لا يكون هذا السبب مخالفاً للآداب العامة والنظام العام،² أما الفقه فقد وضع في تعريف السبب نظريتان أساسيتان النظرية الأولى تعرف بالنظرية التقليدية الذي يتزعمها الفقيه دوماً، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب التزام كل متعاقد في العقود التبادلية هو التزام المتعاقد الآخر، فسبب التزام المستثمر صاحب الامتياز بتسديد قيمة الإتاوة سنوياً هو التزام الدولة أو الإدارة المانحة بتمكينه من استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

أما النظرية الثانية فهي النظرية الحديثة، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب العقد أمر ذاتي خارج عن العقد، وتختلف باختلاف شخص المتعاقد وهو الدافع إلى التعاقد كأن يكون الدافع لإبرام عقد الامتياز رغبة الدولة في تطوير القطاع الفلاحي بضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة استغلالاً أمثلاً وذلك من أجل المساهمة في رفع الانتاج وتلبية احتياجات الاقتصاد وتوفير الأمن الغذائي وفي المقابل رغبة المستثمر صاحب الامتياز في تجسيد مشروع استثماري قصد تسديد ديون تثقله.³

د- شرط الشكلية: إن وجود رضا الطرفين في عقد الامتياز الفلاحي لا يكفي لإبرام العقد وصحته بل يشترط فيه أن يكون الرضا في شكل معين حتى يثبت أثره العيني بين المتعاقدين والغير، وتتمثل الشكلية في عقد الامتياز الفلاحي في الرسمية حيث يجب ا فراغ

¹ قبائلي طيب، المرجع السابق، ص 602 والفقرة الثانية من المادة 11 من القانون 03-10 سالف الذكر والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج عدد 84، الصادر في 1997/12/21.

² أنظر المادة 97 من ق.م.ج سالف الذكر.

³ قان كريم، المرجع السابق، ص 94.

العقد في قالب رسمي تحت طائلة البطلان والتي بالضرورة تتبعها إجراءات التسجيل والشهر العقاري.¹

وانطلاقا من نص القانون المدني وقانون الامتياز الفلاحي فإنّ عقد الامتياز الفلاحي يكون رسميا إذا توافرت فيه بعض الشروط وهي أن يكون محله واردا على عقار وذلك طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني،² كما يجب أن تكون مهمة تحرير العقد خاضعة وجوبا من قبل شخص مختص وهو ما أشارت إليه نص المادة 06 من القانون 03-10، كما أشارت المادة 08 من نفس القانون على إعفاء إجراءات إعداد وتسجيل والاشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.³

بناء على ذلك يعتبر عقد الامتياز الفلاحي عقدا رسميا لتوافره على هذه الشروط حيث أنه يرد على عقار متمثل في المستثمرة الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها، وباعتبار أن هذا العقد تعده إدارة الأمالك الوطنية ممثلة في مديرها الولائي وهو الذي يتولى إعداد عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، كما يتولى إعداد عقد امتياز لأول مرة تطبيقا لأحكام المادة 17 من نفس القانون بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة والأمالك السطحية المتصلة بها المتوفرة، حيث يتولى مهمة التسجيل

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 203.

يجدر الإشارة أنّ النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز لم تتضمن جزاء تخلف الرسمية وبذلك نرجع إلى تطبيق القواعد العامة، وإذا تخلف شرط من شروط صحة العقد الرسمي فإنّه وطبقا للمادة 326 مكرر 2 من ق م ج يعتبر العقد غير رسمي، وبانتفاء قاعدة الرسمية فيه تنتفي معه قاعدة من قواعد الشهر العقاري، وعندئذ فإنّه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر مثلا عقد الامتياز الذي تم الامضاء عليه من طرف مدير المصالح الفلاحية بدلا من التوقيع عليه من طرف المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة، أو حتى الذي تم امضاؤه من طرف هذا الأخير بعد عزله أو توقيفه، وهذا لانتهاء الشكل الرسمي بتخلف شرط من شروط العقد الرسمي.

² تنص المادة 36 من ق.م.ج المدني المعدل والمتمم على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي..."

³ تنص المادة 06 من القانون 03-10 على ما يلي: "تعد إدارة الأمالك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز..."

كما تنص المادة 08 من نفس القانون على أنه: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والاشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف."

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بالبطاقات العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، كما أنّ هذا العقد ينشئ حقا يمكن رهنه لهيئات القرض فهو بذلك عقد رسمي بالضرورة يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقار، ويتم تحريره في نسخة أصلية تحتفظ بها إدارة املاك الدولة باعتبارها الحافظة لأصول العقود التي تكون طرفا فيها والتي تخص الأملاك الخاصة للدولة، ونسخة تبقى لدى المحافظة العقارية قصد اشهارها ونسخة يتم إرسالها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغها إلى المستثمر صاحب الامتياز وهذا ما اكدت عليه المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي 10-326.

وبالرغم من أنّ القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 لم يتم التطرق فيهما إلى أنّ عقد الامتياز الفلاحي هو عقد شكلي أي عقد نموذجي فقد صدرت من قبل المدير العام للأمالك الوطنية تعليمة موجهة لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بتاريخ 2011/04/11 والتي تفيد بضرورة إعداد عقد الامتياز وفق نموذج خاص به والذي يعد من طرف الإدارة المركزية ويتولى محرره إفراغه فيه مع الإشارة إلى أنّ هذا النموذج يضمن احتواء عقد الامتياز على مستوى القطر الجزائري نفس البيانات المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم 10-326.¹

الفرع الثاني: الشروط الخاصة المتعلقة بالمستفيد من عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

حدد المشرع الجزائري من خلال القانون 03-10 شروطا لا بد من توافرها في الشخص طالب الامتياز أي المستفيد منه، حيث ذكرت هذه الشروط في كل من المواد 05، 06، 07، 19 فمنها ما يتعلق بالحالة الشخصية لصاحب الامتياز ومنها ما يتعلق بحالته المهنية، فكأصل عام يستفيد من الامتياز أعضاء المستثمرات الفلاحية السابقة أي الأعضاء الذين كانوا يخضعون للقانون القديم 87-19، كما أجاز المشرع منح الامتياز للأعضاء الجدد إذا توافرت فيهم الشروط المذكورة في المادة 17 من نفس القانون.

¹ التعليمات الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 2011/04/18، صادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

لذلك نفصل هذه الشروط حسب حالات منح الامتياز فالحالة الأولى هي منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالنسبة للمستفيدين في ظل القانون رقم 87-19 بموجب عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، والحالة الثانية هي حالة منح الامتياز عن طريق اعلان الترشح أي المنح المباشر عندما يتعلق الأمر بالأراضي المتوفرة.

أولاً- شروط منح عقد الامتياز لأعضاء المستثمرات السابقة: وتتعلق بحالة منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم وذلك لا يتم إلا بتوفر مجموعة من الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية والمهنية لصاحب الامتياز.

البند الأول- الشروط الشخصية لصاحب الامتياز: يتضح من خلال مواد القانون 10-03 أنّ المشرع الجزائري اشترط في المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي أن يكون شخصا طبيعيا متمتعاً بالجنسية الجزائرية وليس له أي سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية.¹ كما اشترط المشرع أن لا يكون المستثمر طالب منح الامتياز من الأشخاص المقصاة من الاستفادة.

1- شرط ان يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا: ونجد هذا الشرط في المادة 04 من القانون 10-03 والهدف من وضعه هو إلزام الشخص المستفيد من حق الامتياز الفلاحي أن يلتزم بالمشاركة المباشرة والشخصية في أشغال المستثمرة الفلاحية،² حيث لا يمكن أن يمنح امتياز استغلال الأرض الفلاحية إلا لأشخاص طبيعيين وبالتالي لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة تقديم طلب لاستغلال الأرض الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

ومنه يفهم أنّ المشرع استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعليه فإنّه خالف ما هو معمول به في مجال امتياز الأراضي الاستصلاحية ومجال امتياز العقار الصناعي ويمكن تبرير ذلك كون أنّ الامتياز يعد

¹ نصت المادة 1/10 من القانون 87-19 على ذات الشرط حيث جاء فيها: " تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير الوطني..."

² أنظر الماد 1/21 من القانون رقم 87-19 والمادة 22 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر.

امتداد لنظام المستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة وهذا ما لا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماشي هذه الأعمال مع طبيعة الشخص المعنوي.¹

وما يلاحظ كذلك أنّ القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والمرسوم التنفيذي رقم 06-11 الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية يختلف كذلك عن الامتياز الفلاحي حيث على خلافه فقد أدرج الأشخاص المعنوية.²

2- شرط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من جنسية جزائرية: استبعد المشرع كل شخص يحمل جنسية أجنبية مهما كانت طبيعتها من أهلية الاستفادة من حق الامتياز وقد تم اشتراط هذا الشرط حتى يتم قطع الطريق أمام عودة الأجانب لامتلاك حقوق امتياز على الأراضي العمومية التابعة للدولة وقد احسن المشرع ما فعل باحتكاره حق الامتياز للجزائريين دون الاجانب أو مزدوجي الجنسية³ وأقر هذا الشرط سواء كانت جنسية أصلية أو مكتسبة وذلك نتيجة إلى النزعة الوطنية التي ورثها الشعب الجزائري من الفترة الاستعمارية وكذا لحماية العقار الفلاحي باعتباره ذو أهمية اقتصادية كبيرة نظرا لأنه يعد مصدر للثروة والركيزة الأساسية لتحقيق الاكتفاء الذاتي وبالتالي محركا أساسيا للاقتصاد الوطني.

وما ينبغي ذكره أنّ المشرع الجزائري لم ينص على شرط الجنسية الجزائرية عند تطرقه لشروط الامتياز وإنما تعرض إليه عند تعريفه في المادة 04 منه لكن بالنظر إلى النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية نجدها دوما تشترط أن يكون المستغل من جنسية جزائرية.⁴

¹ جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2011، ص 57.

² أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-11 الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، سالف الذكر.

³ لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، المرجع السابق، ص 94.

⁴ جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 57.

3- شرط أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير: هذا الشرط نصت عليه المادة 19 من القانون 03-10 بنصها أنه لا يمكن لأي كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أرض فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني. وبالتالي قطع الطريق أمام عودة الحركى لامتلاك حق الامتياز على أراضي الدولة وفي المقابل تعطى الأولوية لفئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء من الاستفادة من حق الامتياز الفلاحي نظرا لما تتمتع به هذه الفئة من امتيازات استثنائية بموجب القانون، وإذا تبين بعد الاستفادة من حق الامتياز أن المستثمر صاحب الامتياز سلك سلوكا غير مشرف اثناء ثورة التحرير الوطني فإنه يخول للجهات الإدارية المختصة اتخاذ اجراءات في هذا الشأن وذلك باللجوء الى القضاء لإلغاء عقد امتياز له لانتفاء شرط من شروط الاستفادة بهذا العقد.

ومن النصوص القانونية التي تفيد بوجود هذا الشرط في إطار تطبيق القانون رقم 87-19 صدرت التعلية الوزارية رقم 101 المؤرخة في 25/01/1987 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية والتي تؤكد على استحالة منح هذه الأراضي للأشخاص الذين كان لهم مواقف غير مشرفة أثناء ثورة التحرير ويقصد بها كل الأفعال العدائية أو الافعال الموجهة ضد الثورة التحريرية بل ويفهم كذلك من نص المادة 10 من القانون 87-19 والمادة 19 من القانون رقم 03-10 أنه إذا تبين أن ورثة المستفيد من حق الامتياز قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية فإنه يمنع من الاستفادة من هذا الحق، ولإثبات السلوك غير المشرف أثناء ثورة التحرير الوطني صدرت التعلية رقم 156 المؤرخة في 10/04/1993 المتعلقة بالأشخاص الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير حيث تم تشكيل فريق عمل يضم ممثلين عن وزارة الفلاحة ووزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء حيث تكفلت هذه اللجنة بدراسة القضية وتحديد قائمة إسمية بالأشخاص الذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطنية،¹ واستمر الوضع إلى حين صدور الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري والذي جاء في

¹ بن رقية بن يوسف شرح المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 130.

المادة 76 منه أنّ تحديد السلوك وكيفيات إثباته يكون عن طريق التنظيم لكن هذا التنظيم لم يصدر إلى يومنا هذا.

فبذلك إذا تخلف هذا الشرط قبل الاستجابة إلى طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فإنّ اللجنة الولائية المكلفة بدراسة هذه الطلبات ترفض الطلب وتعلم الوالي عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ أما إذا تخلف الشرط السالف الذكر بعد قبول الطلب من طرف اللجنة الولائية وتم إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة وشهره فإنّ إبطال هذا العقد لا يتم إلا عن طريق القضاء وما يشار إليه أنّ هذا الشرط لم يعد له أي معنى نظرا لكون اليد العاملة في الفلاحة والتي عاشت ثورة التحرير الوطني أصبحت كلها في مرحلة الشيخوخة.

4- شرط أن لا يكون المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز مقصي من الاستفادة: يشترط في طالب حق الامتياز أن لا يكون من المقصيين من الاستفادة من هذا الحق وهو ما نصت عليه المادة 07 من القانون 03-10 حيث حصرت الأشخاص المقصيين من اجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز ويتعلق الأمر بالأشخاص :

- الذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
- الذين ألغى الولاية قرار استفادتهم.
- الذين حازوا الاراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 بدون سند قانوني أو وجه حق أو الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، بمعنى كل شخص أجنبي عن المستثمرة الفلاحية لم يذكر اسمه في العقد الإداري أو في قرار التخصيص مثل مستأجر الأرض أو المتنازل لهم عن حق الانتفاع بعقد عرفي أو عقد رسمي غير مشهر.²

¹ أنظر المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر

² ومن القرارات القضائية التي تؤكد الأخذ بمضمون هذه المادة قرار المحكمة العليا رقم 1092807 المؤرخ في 15/02/2018 الذي نص في مضمونه على أنّ ثبوت اخلال أعضاء المستثمرة بالتزاماتهم المحددة في القانون 87-19 لتخليهم عن الوعاء العقاري بالتنازل بتجسيده واقعيا بالتخلي عن الوعاء العقاري للمستثمرة منذ 2006، فقد تقرر اقصاءهم من الاستفادة بعقود الامتياز طبقا للمادة 07 من القانون رقم 10-03 حيث يتضح من هذا القرار أنه كان موجها للمنتجين الفلاحيين المستفيدين من أحكام القانون رقم 87-19 الذين أجروا معاملات مخالفة لأحكامه ولأحكام مراسيمه التنفيذية بأن تنازلوا عن حقوقهم دون مراعاة الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا.

البند الثاني: الشروط المهنية لصاحب الامتياز: إذا منح الامتياز بموجب تحويل حق الانتفاع الدائم لحق امتياز فيجب أن يكون المستفيد منه من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية والذين استفادوا من القانون 87-19، كما اشترط القانون 03-10 في المادة 05 منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية¹ أو قرار من الوالي المختص إقليمياً يمنحهم حق الانتفاع والاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية ويقصد بذلك قرار التخصيص، كما يشترط أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية قد وفوا بالتزاماتهم التي نص عليها القانون 87-19 في المواد من 16 إلى 21 منه والمتمثلة في دفع الاتوات وثمان الممتلكات المتنازل عنها، بالإضافة إلى المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وفردية وتجنب كل ما من شأنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي واكتتاب التأمين الاقتصادي والاجتماعي.²

هذا بالإضافة إلى أنّ الشخص طالب منح الامتياز يجب أن تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون 87-19 وهي أن يكون المستفيد من حق الانتفاع الدائم عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي أو مستخدماً في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندساً أو تقنياً فلاحياً أو عاملاً موسمياً أو فلاحاً شاباً أو مجاهداً من ذوي الحقوق ما يلتزم طالب منح الامتياز بإيداع الملف الإداري من أجل تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الأجل القانونية.

ثانياً- شروط منح الامتياز بالنسبة للمتشحين الجدد: وتتعلق بحالة منح الامتياز عن طريق منح الامتياز عن طريق اعلان الترشح أي المنح المباشر عندما يتعلق الأمر بالأراضي المتوفرة حيث لا بد أن تتوفر في المستفيد أو المترشح شروطاً شخصية وأخرى مهنية.

¹ يقصد بالعقد الرسمي المشهر العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية الممنوحة في شكل مستثمرة فلاحية طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 87-19 كما يجب الإشارة أنّ كل شخص استطاع الحصول على حق الانتفاع الدائم عن طريق التنازل بعقد رسمي مشهر في إطار أحكام المادة 23 من القانون 87-19 يمكن له أن يطالب بحقه في منح الامتياز عن طريق تحويل حق انتفاعه إلى حق امتياز .

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص178.

البند الأول - الشروط الشخصية لصاحب الامتياز المترشح: وهي نفس الشروط المتطلبة في المستفيد في إطار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث يجب أن يكون المترشح شخصا طبيعيا وأن يكون جزائري الجنسية سواء كانت أصلية أو مكتسبة حسب نص المادة 04 من القانون رقم 03-10، كما يجب أن لا يكون المترشح قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية طبقا لنص المادة 19 من نفس القانون وبالتمعن في المادة 10 من القانون رقم 87-19 نصت على أن أولوية الاستفادة من الأراضي الزائدة -المعروفة في القانون الحالي بالأراضي المتوفرة- إلى المجاهدين وذوي الحقوق وذلك بعد تشكيل المستثمرات الجماعية، وهو ما أكدت عليه لجنة الفلاحة والصيد البحري وحماية البيئة في تقريرها المتعلق بمناقشة القانون رقم 03-10.

البند الثاني الشروط المهنية لصاحب الامتياز أي المترشح : نصت المادة 17 من القانون رقم 03-10 على أنه: " تمنح ادارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق اعلان الترشح مع احترام المادة 15 أعلاه..."

ويتضح من خلال هذه المادة أنها بينت الشروط المهنية للمترشح من خلال إعطائه الأولوية في الاستفادة من الأرض الفلاحية المتوفرة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بحيث تمنح الأولوية للعاملين في قطاع الفلاحة أو للأجانب الذين لديهم مؤهلات علمية حسب الترتيب المنصوص عليه في المادة 17 والذي يظهر على النحو التالي:

" - المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين

- المستثمرين اصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتدعيم المستثمرة

الفلاحية وعصرنتها."

ولتفعيل الاستفادة من هذه الأولوية التي تتعلق إما بإنشاء مستثمرة فلاحية أو

التوسيع من قدراتها صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعنوان إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، والذي

يعطي للأشخاص المهتمين بالقطاع الفلاحي إمكانية أن يترشحوا لاكتساب حق الامتياز على الأراضي المتوفرة والتابعة للأموال الخاصة للدولة بشرط أن يكون لديهم مشروع لتتمة وتثمين الأراضي التي ستمنح لهم.¹

كما أخذ المشرع في الفقرة الثانية من المادة 16 من القانون 10-03 بمبدأ عدم اكتساب أكثر من حصة امتياز كأصل حيث نصت المادة على ما يلي: " لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المسافات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب"المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى. "

ويتضح من ذلك أنّ المشرع سعى بوضوح إلى الحث على تجميع هذه المستثمرات بدلا من تجزئتها، بخلاف ما تم إقراره في هذا القانون عند الترخيص بالخروج من الشيع في بعض الحالات.

المطلب الثاني: إجراءات منح امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

يتم منح الامتياز وفقا للقانون رقم 10-03 إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز بإيداع ملفات التحويل بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية (الفرع الأول)، وإما عن طريق أصلي أي الحصول مباشرة على الامتياز لذلك يجب اتباع اجراءات معينة للاستفادة من هذا العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حالة منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم

حسب نص المادة 09 من القانون 10-03 فإنّ المشرع وضع إجراء قانونيا يمكن صاحب حق الانتفاع الدائم من الاستفادة من تحويله إلى امتياز، وذلك من خلال إيداع

¹ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 85.

طلب التحويل مرفق بالملف الكامل للمستثمرة الفلاحية وذلك بصفة فردية من قبل كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، وهذا ما تم التأكيد عليه بموجب المادة 02 من المرسوم 10-326 أي من قبل المتلقي المستفيد في إطار أحكام القانون رقم 87-19 في الأجل الذي حدده المشرع طبقاً لنص المادة 30 من القانون رقم 10-03 (أولاً)، ويتم بعدها دراسة الملف على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع حالات خاصة في دراسة وإعداد عقد امتياز تستوجب تدخل اللجنة الولائية المستحدثة في هذا القانون (ثانياً)، ومن ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فردي (ثالثاً)، كما تترتب عن تخلف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز آثار يجب التفصيل فيها (رابعاً).

أولاً- تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز بمبادرة من المستثمر الفلاحي: وهو طلب صريح يبيده المعني بصفة فردية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية فردية يكون الطلب فردياً أما في حالة المستثمرة الجماعية تكون الطلبات بشكل جماعي أو فردي وهذا ما أجازته المشرع، فلمن أراد أن يستغل المستثمرة بطريقة فردية طبقاً للمادة 11 من نفس القانون عليه أن يقدم طلباً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ وبالتالي فإنّ المشرع ألزم مقدم طلب تحويل حق الانتفاع إلى امتياز بإبداء طلبه وفقاً لاستمارة تحويل تسلّم له وبملف مرفق بإعداد عقد امتياز مرفق

¹ تنص المادة 09 من القانون 10-03 على ما يلي: " يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" وتنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ما يلي: " تطبيقاً لأحكام المادة 09 من القانون 10-03 يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية." كما تنص المادة 11 من ذات القانون على ما يلي: " بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية."

بدفتر شروط وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 فإنه يجب أن يكون ملفه مشتملا على ما يلي:

- استمارة حدد نموذجها في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326 والتي تضمن على عدة بيانات أهمها (لقب واسم العضو، نوع المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية، رقمها وموقعها بالتحديد).

- نسخة من بطاقة التعريف الوطني لإثبات هوية وجنسية طالب التحويل.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي المتضمن منح حق الانتفاع الدائم للمستثمر الفلاحي في إطار المستثمرة الفردية أو على الشيوخ في المستثمرة الجماعية، وفي حالة التنازل يقدم المتنازل لهم العقد الرسمي المشهر إلى جانب نسخة من العقد الأصلي لإثبات عملية التنازل وبالنسبة لورثة المستفيد يرفق بالعقد الأصلي عقد الفريضة، بالإضافة إلى إعداد وكالة اتفاقية موثقة بين كافة الورثة من أجل توكيل أحدهم لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة تعذر اتفاق جميع الورثة على توكيل أحدهم أو تعذر على البعض التوقيع عليها لأي سبب فقد أقرت التعليم رقم 11413 المؤرخة في 2013/11/20¹ باعتماد مبدأ الأغلبية في توكيل أحدهم مع ضرورة الاحتفاظ بحقوق جميع الورثة بالرغم من عدم تمكنهم من توقيع الوكالة، كما يمكن إرفاق طلب التحويل بنسخة من عقد التنازل رسمي وغير مشهر أو نسخة من العقد العرفي أو عقد الشراكة أو الوكالة ويكون على طالب التحويل في هذه الحالة إرفاق الملف بنسخة من العقد الخاص بالمتنازل.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو نسخة من مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلدية الواقعة بها المستثمرة ممسوحة لتحديد معالمها وإذا لم تكن البلدية التي تقع بها المستثمرة ممسوحة يتعين على المستثمر تقديم طلب مكتوب لإدارة مسح الأراضي من أجل مسح الأرض الفلاحية وتحديد مساحتها حيث يقع عبء إعداد مخطط مسح الأراضي في هذه الحالة على إدارة المسح خلال فترة تطبيق أحكام القانون

¹ التعليم رقم 11413 المؤرخة في 2013/11/20، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الصادر عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

رقم 03-10 تبعا لأحكام التعليم رقم 03085 المؤرخة في 11/04/2011 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً لأمالك المستثمرة يتعهد من خلاله المستثمر أنه وفي بالتزاماته القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 87-19 ويتم إيداع الملف من قبل المستثمر مقابل وصل استلام خلال الأجل المنصوص عليه في المادة 30 من القانون رقم 03-10 والمقدر بـ 18 شهراً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.¹

ثانياً- دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز: لدراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز نميز بين حالتين وهما الحالة العادية التي يختص فيها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف والحالة الاستثنائية التي تتعدى فيها إجراءات دراسة الملف هذه الهيئة إلى لجنة إدارية حيث تتمثل في اللجنة الولائية، حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ما يلي: "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والمرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأمالك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر."

كما تنص المادة 06 من نفس المرسوم على ما يلي: "في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققات من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة."

1- الدور المحوري للديوان المحلي للأراضي الفلاحية في دراسة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز: بعد إيداع ملف طلب تحويل الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 بدراسته من خلال التأكد من

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، المرجع السابق، ص 71-72-73 ولعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، دار الخلدونية الجزائرية، 2020، ص 153-154-155.

الوثائق المذكورة أعلاه والمتعلقة بالملف،¹ كما لا بد أن يتأكد أن المستثمرة ليست في حالة نزاعات قضائية لأنّ في حالة وجود قضايا لدى الجهات القضائية فإنّه لا يمكن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلا بعد بث الجهات القضائية نهائيا فيها،² وإذا توافرت كافة الشروط المتعلقة بالتحويل وتبين أنّ الملف تم ايداعه في الآجال القانونية المحددة فإنّ الديوان يقوم بإعداد دفتر الشروط ويتم الامضاء عليه من طرف مديره الولائي رفقة المستثمر الفلاحي ثم يرسل الملف مباشرة إلى إدارة أملاك الدولة من أجل اعداد عقد الامتياز الفلاحي باسم المستثمر، وذلك طبقا لما نص عليه القانون 10-03 في المادة 10 منه و المادة 5 من مرسومه التنفيذي سالفه الذكر، وينتقل فيما يلي إلى الاجراءات الشكلية الأخرى لإعداد هذا العقد.

2- الحالات الخاصة لدور اللجنة الولائية في دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز: يتم الاستعانة باللجنة الولائية في حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف التحويل معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، ويرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها وتباشر هذه اللجنة مهامها بعد اخطارها من قبل الديوان بالملفات التي تتطلب تحقيقا تكميليا لتشرع في دراسة الوثائق المكونة لملف التحويل، كما يمكن لهذه اللجنة الاستعانة بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها وبعد انتهائها من دراسة الملف فإما يقبل فيكمل مساره الى عملية إعداد الامتياز وإما يتعرض لقرار الرفض.

أ- الحالة الأولى: إذا تم قبول الملف المعني، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وارساله مع الملف الى مديرية املاك الدولة من أجل اعداد عقد الامتياز.

¹ المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادرة في 28/02/1996، وراجع المرجع بن علي علي، جارة نورة، المرجع السابق، ص 546.

² أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

ب- الحالة الثانية: إذا لم يقبل ملف المعني، يعلم الوالي المعني بالأمر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز وما على طالب الامتياز إلا تقديم الطعن لدى الجهات القضائية المعنية.¹ وبعد دراسة الملف الإداري الذي يقدمه طالب الامتياز يتم البدء في عملية إعداد دفتر الشروط.

ثالثا- إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة على مستوى الولايات وكيفية تحريره: عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل وامضائه لدفتر الشروط مع صاحب الحق يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم إعداد عقد الامتياز على مستوى مصالحها،² لكن حتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز على أكمل وجه لا بد على إدارة أملاك الدولة إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة وجود ملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها للديوان أما إذا كانت الملفات كاملة فتحرر إدارة أملاك الدولة باسم المستثمر المستوفي لشروط المادة الخامسة عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز، وبالنسبة للمستثمرين الفلاحية الجماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز باسم كل الورثة وعلى الشيوخ.³

وبناء على ذلك يتم إرسال ملف طلب التحويل مرفق بدفتر الشروط الممضي من المعني والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية للشروع في اجراءات إعداد عقد الامتياز الذي يجب أن يحتوي وفقا للنموذج الذي تعده هذه الادارة بيانات جوهرية حددتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326 وتتمثل فيما يلي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.

¹ أنظر المواد 06-07-08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر ولعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، المرجع السابق، 156-157.

² محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، المرجع السابق، ص 142.

³ أنظر المادة 06 من القانون 03-10 و المادة 12 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

- مدة الامتياز من سنة الى أربعين سنة كحد اقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة.

- موقع الأرض وقوامها والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.
وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضى من قبل مدير أملاك الدولة فقط لأنّ المستثمر سبق وأن أمضى على دفتر الشروط وفي هذا الاطار صدرت التعليمات رقم 03085 الصادرة بتاريخ 2011/04/11 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية جاء في محتواها أنه وبغية تبسيط الإجراءات، فإنّ إعداد العقد يكون بصفة أحادية من طرف مصالح أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد بحيث يعد كافيًا دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يجب الحاقه بالعقد.¹

حيث يتم إبرام عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة للولاية ممثلة بشخص مديرها باعتباره موظف عام مكلف بإفراغ عقد الامتياز الفلاحي في شكله الرسمي بمفهوم المادة 324 من القانون المدني،² حيث يتكفل هذا الأخير في إطار أحكام القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي بإمضاء العقود فهي من صلاحيته فقط وهذا بالتفويض الممنوح له من طرف وزير المالية طبقا لنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 والمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1992.

ولا يكفي أن يقوم هذا الأخير بإعداد العقد في شكله الرسمي فحتى يكون له الحجية القاطعة فيما بين المتعاقدين والغير وجب على مدير أملاك الدولة أن يحرر عقد الامتياز في حدود سلطته واختصاصه بأن يكون وقت إعداد العقد ذا ولاية في تحريره بأن يكون قائما بعمله قانونا ومتمتعًا بالأهلية القانونية غير محروما منها لأي سبب كان، فإذا ما تم مثلا إمضاء العقد قبل فترة ترسيمه أو تم عزله أو وقفه عن عمله مع إبلاغه بقرار الوقف فهذا من شأنه أن يجعل من عقد الامتياز باطلا لاختلال شرط من شروطه، أما إذا كان

¹ التعليمات رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/11، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 98.

قد تم تحرير العقد في الفترة التي عقت صدور قرار العزل ولكن قبل تبليغه به، أي لا يعلم به فإنّ العقد يكون صحيحا حماية للوضع الظاهر المصحوب بحسن النية.¹

كما يجب أن يكون مختصا مكانيا ونوعيا ويتحدد الاختصاص المكاني لمدير إدارة أملاك الدولة بحدود إقليم الولاية التي تقع بها الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة موضوع المنح،² ولا يجوز الخروج عن هذا النطاق فإذا تم تحرير عقد الامتياز باسم مستثمر فلاحي هو عضو في مستثمرة فلاحية تقع أراضيها خارج حدود اختصاصه فإنّ العقد غير صحيح لأنه صدر من شخص غير مختص في ذلك، أما من ناحية الاختصاص النوعي فقد بينت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المهام المسندة إلى مدير أملاك الدولة،³ ويراعي مدير أملاك الدولة في تحرير العقد أيضا النموذج المعد من طرف المصلحة المركزية وهذه الشكلية هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها المحررات لأنها تضي عليها ظاهرا ما يدل على صحتها ويوحى بالثقة فيها والاطمئنان إليها.⁴

ونشير أنّ المادة 32 من القانون رقم 03-10 قد حددت الأجل القانوني لإعداد وتسليم كافة عقود الامتياز الفلاحي والمقدر بثلاث سنوات من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ابتداء من تاريخ 2010/08/18.

ويتضح من خلال المادة 08 من القانون 03-10 أنّ المشرع عندما نص على إعفاء عقد الامتياز من حقوق التسجيل والشهر فإنّه بذلك قصد أنّ هذا العقد يتم تسجيله من قبل إدارة أملاك الدولة بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر أمام المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز، حيث يهدف اجراء الشهر إلى تثبيت عقد الامتياز بما في ذلك حق الامتياز لصالح الشخص المستفيد واعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة محل الامتياز.

¹ بن علي علي، جبارة نورة، المرجع السابق، ص550.

² سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للقرارات الإدارية، ط 06، مطبعة جامعة عين شمس، القاهرة 1991، ص305.

³ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج. عدد 10، الصادر في 1991.

⁴ بن علي علي، جبارة نورة، المرجع السابق، ص550.

فشهر العقد يعد ذو أهمية كبيرة حيث أنّ هذا العقد لا أثر له، من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية، وهذا طبقاً للمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وفي نهاية الأمر تقوم إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز بعد إنهاء شكليات التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية الذي يتم على نفقة صاحب الامتياز، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض،¹ ويقدم نسخة من عقد الامتياز إلى المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الثاني: حالة منح الامتياز بصفة أصلية أي عن طريق إعلان الترشح

سبق وأن تم تبيان أنّ منح امتياز استغلال الأراضي الفلاحية لا يتم فقط بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، بل يمكن الحصول عليه عن طريق الترشح على الأراضي المتوفرة والتي سبق وأن ذكرنا أنّها على صنفان، صنف يخص الأملاك المتوفرة داخل محيط المستثمرة الفلاحية وصنف آخر يخص الأملاك المتوفرة خارج محيط المستثمرة، للاستفادة من امتياز الأراضي المتوفرة نتطرق إلى ما يلي:

أولاً- إجراءات الاستفادة من امتياز الأملاك المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية: لم يفصل القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي في إجراءات إعلان الترشح وكيفياته ويتضح ذلك من نص المادة 2/25 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه حيث تنص على: "... تحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة"، وفعلاً ولتنفيذ هذه المادة صدر القرار الوزاري رقم 1344 الصادر عن وزير الفلاحة بتاريخ 2012/11/11 والمنشور الوزاري المشترك رقم 1809،² وانطلاقاً من هذه

¹ يتم تحرير بطاقة المستثمرة الفلاحية وفقاً لنموذج المرفق بالقرار المؤرخ في 2011/05/16، المتضمن بطاقة المستثمرة الفلاحية حيث تمسك هذه البطاقة وتحتن على مستوى كل مديرية ولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تسجل فيها جميع المعطيات والمعلومات التي من شأنها تعريف المستثمرة تعريفاً دقيقاً.

² قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج.ر.ج.

النصوص فإنه يجب إتباع إجراءات معينه للاستفادة من امتياز الأملاك المتوفرة داخل المستثمرات الفلاحية والمتمثلة في:

1- الترخيص من الوالي: إن منح امتياز الأملاك المتوفرة لا يتم إلا بعد صدور ترخيص من الوالي بمبادرة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو موجه له قصد البدء في إجراءات إعلان الترشح.

2- إعلان الترشح للاستفادة: يسهر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عملية إعلان الترشح عن طريق إعلانات تنشر مرة على الأقل في جريدتين وطنيتين يوميتين وبالغتين العربية والفرنسية، كما يتم نشر الإعلان عن طريق الإلصاق على مستوى مقر الدائرة، والبلدية والولاية التي تتواجد بها هذه الأراضي المعنية، وفي كل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي في الولاية التي صدر فيها ترخيص الوالي، ويجب أن يتضمن الإعلان مجموعة من البيانات المتعلقة بالتحديد الدقيق لمكان تواجد الأراضي الفلاحية المتوفرة وقوام الحقوق الواجب منحها، محتوى ملف الترشح ومكان ايداعه مع توضيح تاريخ نهاية أجل إيداع الملفات، وبناء على التاريخ المعلن عنه لفتح الترشح يتقدم الأشخاص الذين يرغبون في الترشح بتقديمهم لطلبات الترشح على مستوى المكاتب الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى إرسالها للجهة الإدارية المختصة بدراسة طلبات المترشحين.¹

3- ملف الترشح: لقد جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ما ينص على محتويات ملف الترشح للاستفادة من حق الامتياز على الأملاك المتوفرة داخل المستثمرات الفلاحية، حيث يحتوي هذا الملف على طلب مرفق باستمارة مملوءة حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة يعده المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية، أو مكتب دراسات معتمد من طرفه وكل وثيقة أخرى تدعم الطلب.²

عدد 44، الصادر في 2013/09/15، والمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05، يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

¹ أنظر المادة 03 و04 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 المرجع السابق.

² راجع المنشور الوزاري المشترك رقم 1809، ص 07.

4- دراسة طلبات الترشح: تتم دراسة طلبات الترشح لاكتساب حق الامتياز على الأملاك المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية من طرف لجنة خاصة تتشكل من الأمين العام للغرفة الفلاحية للولاية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية ورئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا ويتأسس اجتماعات هذه اللجنة المدير الولائي للديوان المختص، كما يتولى الديوان أمانة اللجنة¹ في حين أنه بالرجوع إلى الملحق المرفق بالمنشور رقم 1809 نجد أن هذه اللجنة يتأسسها الوالي أو ممثله وتتكون من مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله، مدير أملاك الدولة للولاية أو ممثله، المدير الولائي للديوان، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ويتولى الديوان أمانة اللجنة.

ومن ثم تقوم اللجنة بالتحقق من توفر الشروط القانونية في المترشحين، حيث تبذل اللجنة قصارى جهدها في تقييم طلبات المترشحين من حيث تقييم المشاريع الاستثمارية المراد إنجازها، وتضع كذلك اللجنة على عاتقها مسؤولية خاصة في مساعدة المترشحين لاجتياز هذه المرحلة بتمكين الأطراف المرشحة من الاضطلاع بما يتناسب وما لا يتناسب مع مشاريعهم استنادا إلى كفاءتهم وخبرتهم في الجوانب المختلفة للفلاحة وما يتصل بها،² وعندما يكون للمترشحين المؤهلات العلمية والتقنية ويقدمون مشاريع تساهم في تعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها فإن اللجنة تقيمها في حالة تعدد المترشحين على أساس معايير تتعلق ببرنامج الاستثمارات والمؤهلات و/أو التقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب الشغل وآجال الإنجاز وإنتاج البذور والنباتات المخصصة للتكاثر، وكل معيار آخر يتلاءم مع حقائق المنطقة المعنية أو برنامج التنمية الفلاحية الذي سيحدد صراحة بموجب إعلان الترشح.

وبناء على ذلك تتولى اللجنة من خلال تنفيذ عملية الترشح للامتياز في إطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون 03-10 مهمتان أساسيتان وهما دراسة مؤهلات المترشح وقدرته على إنجاز المشروع المقدم، ودراسة مشروع الاستثمار وتقييمه، ومن

¹ أنظر المادة 05 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المرجع السابق.

² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

خلال ذلك يتعين على اللجنة بعد الانتهاء من دراسة الملفات وترتيبها حسب أولوية الاستفادة المنصوص عليها في المادة 17 المذكورة أعلاه ومعايير الانتقاء تحرير محضر بأشغالها يتضمن أسماء المترشحين المقبولين ويكون هذا المحضر ممضى من قبل جميع الأعضاء تجسيدا لقبولهم للمرشحين المعنيين بالاستفادة من عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة داخل المستثمرة الفلاحية كما يوقع عليه رئيس اللجنة، وترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتعرض على الوالي المختص إقليميا قائمة باسم المترشح أو المترشحين المقبولين أي تعرض عليه ليصدر قراره في ذلك.¹

وبناء على المحضر المعد من قبل لجنة الدراسة وبناء على قرار الوالي يتم إمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمترشح المقبول ويرسله مرفقا بملف الترشح إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية قصد إعداد عقد الامتياز، وبمجرد تسجيل وشهر العقد يكتسب الشخص الطبيعي المرشح لعملية الامتياز صفة المستثمر صاحب الامتياز.²

والجدير بالذكر أنّ الملحق نص على حالة ما إذا كان إعلان الترشح غير مثمر فإنه يمكن للوالي الرخيص بمنح الامتياز لأشخاص في إطار برنامج الاستثمار الفلاحي باقتراح من الديوان، والذي يطلب من المدراء الولائيين الشروع فورا في إحصاء الأراضي المتوفرة الذي يرسلونه إلى المديرية العامة للديوان للمصادقة عليه، وفي انتظار منحها يكلفون باتخاذ كل التدابير الضرورية من أجل استغلال هذه الأراضي.³

ثانيا- إجراءات الاستفادة من امتياز الأملاك المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية:
تتطلب إمكانية الاستفادة من امتياز الأملاك المتوفرة خارج محيط المستثمرة الفلاحية ضرورة انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وفقا لثلاث وضعيات في المحيطات القابلة للاستثمار الفلاحي، التي يجب تحديدها فتحت إشراف الوالي ورئاسته

¹ أنظر المادة 06-07-08 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المرجع السابق.

² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 129.

³ زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 261.

تقوم لجنة التوجيه والتنمية الفلاحية والريفية للولاية بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية،¹ ولقد تم تبيان هذه الوضعيات بموجب المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية² على النحو التالي:

الوضعية الأولى: تتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية لا تتجاوز مساحتها 10 هكتارات حيث توجه الأراضي الفلاحية الأقل من 10 هكتارات للشباب المرشحين القاطنين بالمنطقة التي تتواجد بها الأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة يجرى التقييم من طرف لجنة مكونة من ممثلي البلديات المعنية مسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات، البيئة، الموارد المائية والأموال الوطنية، يرأسها رئيس الدائرة، ويتم ترتيب أصحاب الطلب بالاعتماد على طبيعة المشروع المقدم وقابليته للتنفيذ والتجسيد، وتمنح بالأولوية لذوي الشهادات و/أو الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالفلاحة، تربية الحيوانات والتنمية الريفية، وكذا لأبناء الفلاحيين ومربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في هذا الميدان.³

بعد دراسة الملف تقوم اللجنة بإعداد محضر عن أشغالها مع اقتراح المرشحين المقبولين لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وبعد المصادقة على القائمة من قبل الوالي المختص إقليميا تقوم لجنة الانتقاء بتسليم شهادة انتقاء أولي باسم المترشح المقبول.

الوضعية الثانية: تتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية تتجاوز مساحتها 10 هكتارات وتقل عن العتبة حيث توجه الأراضي الفلاحية التي تتجاوز مساحتها عن 10 هكتارات وتقل عن الحد الأقصى للمساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 للاستثمار والمتمثلة في 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية، كما يحددها المرسوم 97-490 وفي هذه الحالة يجري التقييم نفس اللجنة

¹ دلال بليدي، خولة بوقرة، شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية الجديدة، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 03، 2018، ص 24.

² المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، المعدل والمتمم بالمنشور الوزاري رقم 972.

³ دلال بليدي، خولة بوقرة، المرجع السابق، ص 26.

المعنية بتقييم الأراضي الفلاحية التي لا تتجاوز مساحتها 10 هكتارات، فقد يتأسسها الوالي المختص إقليمياً.

ويتم ترتيب المترشحين على أساس الوثائق المقدمة في الملف المتكونة من الوثيقة المثبتة للكفاءات التقنية والمهنية للمترشح، شهادة القدرة المالية المحررة من طرف البنك والتي تعد بمثابة تعهد بتوفير المبلغ المالي لإنجاز الأعمال الاستثمارية، العرض التقني للبرنامج الاستثماري الإنتاجي وأهداف المردود إلى جانب جدول انجاز البرنامج حيث يتوجب على المترشحين إرفاق الطلب بمشروع لتنمية المستثمرة الفلاحية وبمخطط للاستثمار.

وبعد دراسة الملفات وترتيب المترشحين حسب القائمة والمصادق عليها من قبل الوالي المختص إقليمياً تقوم اللجنة بتسليم شهادة الانتقاء الأولي للمترشحين المقبولين.

الوضعية الثالثة: وتتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية التي تتجاوز المساحة القصوى المقدره ب 10 اضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المرسوم سالف الذكر، والتي تتعلق بإنشاء مستثمرات ذات بعد وطني تساهم في تلبية الطلب الوطني للمنتجات الفلاحية كالحبوب والأعلاف والتي تدرج ضمن عمليات الاستيراد، كما تساهم في ترقية تصدير المنتجات الفلاحية واستعمال تكنولوجيات حديثة في الإنتاج، وفي هذه الحالة فإنه وإضافة إلى دراسة الملف من طرف لجنة انتقاء المترشحين التي يتأسسها الوالي، فإنه يخضع إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية أي الأخذ بمصادقتها على قائمة المرشحين المنجزة من طرف اللجنة، وبناء عليها تقوم هذه الأخيرة بتسليم شهادات الانتقاء الأولي للمترشحين المقبولين في عملية الامتياز.¹

ومن ثم فإنّ شهادة الانتقاء الأولي تمنح لحاملها الحق في مباشرة الإجراءات الشكلية للحصول على حق الامتياز بعد قيامه بتقديم الطلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 134-135.

مع الإشارة إلى أنّ شهادة الانتقاء توضح على وجه الخصوص في جميع وضعيات الاستعادة من القطع الأرضية الموجهة للاستغلال الفلاحي، اسم ولقب المستفيد، تسهلاته، رقم ترتيبه، المساحة المعنية، حدود القطع الأرضية ومكان تواجدها.

للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بإجراءات توقيع دفتر الشروط مع المترشح المستفيد ويتم إرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز قصد انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات باسم المستثمر صاحب الامتياز وعليه الالتزام تحت طائلة البطلان بمباشرة الأشغال المتضمن في مشروعه خلال 06 أشهر التي تلي تاريخ حصوله على عقد الامتياز وفي حالة عدم إنجازه للمشروع وبعد اعذاره عن طريق محضر قضائي على أساس محضر معاينة لحالة تقدم الأشغال يتم فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

المبحث الثاني: انقضاء عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

نظم المشرع طرق انقضاء عقد الامتياز الفلاحي من خلال المادة 26 من القانون رقم 03-10 حيث جاءت بما يلي " تنتهي مدة حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده؛
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز؛
- عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

يتضح من خلال هذه المادة أنّ المشرع تباين موقفه في كيفية انقضاء العقد فتارة يقرر انقضائه بالطريقة الإدارية وتارة أخرى يقرر انقضائه عن طريق القضاء (المبحث الأول)، وبما أنّ العلاقة العقدية في منح الامتياز ترتب آثارا قانونية في حالة نشوئها فإنّه وبطبيعة الحال تترتب آثار قانونية في حالة انقضائها سواء كان الانقضاء عن طريق الإجراء الإداري أو القضائي (المبحث الثاني).

المطلب الأول: طرق انقضاء عقد الامتياز

ينقضي عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الإدارية في الحالات التالية انتهاء المدة القانونية للامتياز وعدم تجديدها، وانتهاء الامتياز قبل انقضاء مدته القانونية، كما قد ينقضي العقد دون انتهاء مدته بأساليب غير منصوص عليها في هذه المواد وإنّما

¹ دلال بليدي، خولة بوقرة، المرجع السابق، ص 28.

منصوص عليها في القواعد العامة في فسخ العقد الإداري (الفرع الأول)، أما عن انقضاء الامتياز الفلاحي عن طريق القضاء أي ما يعرف بالفسخ القضائي فيكون في حالتين، هما إمكانية طلب الإدارة مانحة الامتياز إنهاء العقد عن طريق القضاء أي إسقاط حق الامتياز وإمكانية طلب المستثمر صاحب الامتياز إنهاء العقد عن طريق القضاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطريقة الإدارية

يقصد بالطريقة الإدارية لانقضاء عقد الامتياز تلك الطرق التي لا تستدعي اللجوء إلى القضاء لإنهاء العقد وهي المنصوص عليها قانونا في المادة 26 من القانون 10-03 والمادة 07 من دفتر الشروط والتي يمكن تقسيمها إلى نوعين، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي بانتهاء مدته القانونية وعدم تجديدها (أولا)، وانتهائه قبل انقضاء مدته القانونية (ثانيا)، كما قد ينقضي العقد دون انتهاء مدته بأساليب غير منصوص عليها في هذه المواد وإنما منصوص عليها في القواعد العامة في فسخ العقد الإداري (ثالثا).

أولا- انتهاء الامتياز بانقضاء المدة القانونية: الأصل في العقود الإدارية أنها تنتهي وتزول بأسباب انقضاء عادية وذلك بتحقيق أهدافها وأغراضها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا،¹ وبما أن عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية فإنه ينتهي بطريقة عادية كباقي العقود الإدارية، أي ينتهي بعد تنفيذ المستثمر صاحب الامتياز التزاماته المتفق عليها في العقد وهذا يتحقق بانقضاء مدته التي حددتها المادة 04 من القانون 10-03 وهي 40 سنة كاملة، وباستقراء نص المادة 26 من القانون 10-03 التي تنص على أنه تنتهي مدة حق الامتياز: " عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حلة عدم تجديده... فإنّ النهائية الطبيعية لعقد الامتياز الفلاحي تحل بانقضاء الزمن المحدد لتنفيذ هذه الالتزامات، وهذا فعليا يتم في حالة عدم تجديد مدة الامتياز.

¹ عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 75، عمار عوايدي، القانون الإداري، المرجع السابق، ص 597.

أما إذا رغب هذا الأخير في تجديد العقد فيجب عليه أن يعلن عن رغبته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة لهذا العقد في دفتر الشروط،¹ وبذلك يقدم كل مستثمر طلب التجديد بصفة فردية إلى الديوان مرفقا بنسخة أصلية من عقد الامتياز المراد تجديده ومن ثم يدرس الديوان هذا الطلب من حيث ضرورة احترام الأجل القانوني ومن حيث أداء المستثمر لالتزاماته ومن حيث شروط الاستفادة وبناء على ذلك فإن الديوان يقوم بإعداد دفتر الشروط الذي يتم توقيعه من طرف مديره الولائي ومن طرف طالب التجديد، ومن ثم يرسل إلى مديرية الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد يحمل تسمية عقد تجديد عقد الامتياز، باسم هذا الأخير وبمدة جديدة يتفق عليها في هذا العقد على أن لا تتجاوز 40 سنة ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية ليرتب من جديد آثاره القانونية من تاريخ شهره.

كما تتدخل اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لإبداء رأيها في قبول التجديد أو رفضه إذا لم يفصل الديوان فيه حال تقديم صاحب الطلب طلبه خارج الأجل أو قدمه بعد انقضاء مدته تماما. وعليه فإن عقد الامتياز عقد قابل للتجديد إلا أنه وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للامتياز الفلاحي نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد عدد مرات التجديد إلا أن طلب التجديد يبقى خاضعا لإرادة المستثمر وحقا مكرسا له والتزاما على عاتق الدولة مانحة الامتياز،² والغاية من منحه هذا الحق هو الاستفادة من خبرته في استغلال

¹ المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 التي تنص على ما يلي: "يجد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه"، تجدر الإشارة أنه لورثة صاحب حق الامتياز والمنتازل إليهم، حق تجديد عقد امتيازهم عند اقتراب انتهاء مدة حق الامتياز الذي اكتسبوه سواء عن طريق الإرث أو بالتنازل ويقدم طلب التجديد بنفس الشروط والإجراءات المقررة في حق صاحب الامتياز.

² فرق الفقه بين مسألة تجديد عقد الامتياز وتمديده، فتجديد العقد يقتضي وجود عقد جديد بشروط جديدة قد تتفق مع الشروط القديمة للعقد الذي انتهت مدته أو تختلف عنها، أما تمديد العقد فإنه يتعلق بنفس شروط العقد ولكن تمد مدته فقط، ويجب أن يراعى فيه مدة العقد الأصلي، وفي هذا الشأن لم يتطرق المشرع في القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي إلى مسألة تمديد مدة الامتياز إلى الحد الأقصى المقرر قانونا ب40 سنة كما لم ينص دفتر الشروط على أي اتفاق حول تمديد مدة العقد بما معنى أنه إذا انتهت مدة العقد المتفق عليها حتى وإن كانت مدته لا تصل إلى الحد

الأراضي الفلاحية تحقيقا للمصلحة العامة، وبالتالي يعطى للمستثمر في هذه الحالة حق الأفضلية من بين المترشحين الجدد للتعاقد عند تساوي الشروط والظروف بينهم.¹ كما يعد التجديد فرصة للدولة للتحقق من تنفيذ المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته من عدمه، وعند اثبات اخلاله بها تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز بدلا من الموافقة على طلب تجديد العقد أما إذا كان المستثمر الفلاحي مؤديا لالتزاماته التي على عاتقه ولم يخل بها فإنه ما دام أن التجديد هو حق له والتزام على عاتق الدولة مانحة الامتياز، فإن هذه الأخيرة تمنح موافقتها على طلب التجديد إذا استوفى الطلب الشروط والإجراءات المقررة، وإن حدثت رفضت الدولة مانحة الامتياز الموافقة على طلب التجديد بالرغم من وفاء المستثمر بالتزاماته القانونية والتعاقدية فإنه يكون له أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بالزام الدولة بتجديد العقد الذي هو حق منصوص عليه قانونا ومتفق عليه في دفتر الشروط فالعقد شريعة المتعاقدين ويجب تنفيذه طبقا لما اشتمل عليه العقد وبحسن نية.²

كما يمكن الحكم عليها بالتعويض عن الضرر اللاحق به نتيجة لتعسفها ورفضها للتجديد وما قد يسببه للمستثمر من آثار سلبية على نشاطه الفلاحي خاصة باسترجاع الدولة لأملكها العقارية بمجرد رفض التجديد، ويكون التعويض طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

أما إذا لم يرغب المستثمر في أن يقدم طلب التجديد فإن القانون لن يلزمه بتقديم تصريح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالتالي بعد انقضاء أجل إيداع الطلب فإن حق تجديده للعقد يسقط وبالنتيجة يعتبر العقد منتهيا بانتهاء مدته دون تجديده.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 05 من دفتر الشروط الخاص بالامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة نجد أنها حددت أنه يبدأ سريان مفعول الامتياز

الأقصى المنصوص عليها قانونا، فإنه ينتهي إذا لم يتم تجديده، بما معنى أن المستثمر من حقه المطالبة بالتجديد قبل انتهاء المدة المتفق عليها مهما كانت ولا يحق له المطالبة بالتمديد إذا كانت هذه المدة لا تصل إلى الحد الأقصى المنصوص عليه قانونا، راجع جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 0231.

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 790.

² أنظر المادة 106 و 107 من ق.م.ج.

في مواجهة الغير وأطرافه من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية، من هنا نتساءل هل نهاية عقد الامتياز تتطلب الشهر بالمحافظة العقارية؟

إذا تضمن عقد الامتياز موعد لانقضاء الحق، فإنّ هذا الشهر لا تقتصر حججته على اكتساب الحق بل تمتد إلى أحكام العقد، ومن ثم يكون موعد انتهائه مشهرا وبانتهائه ينقضي حق الانتفاع ويكون نافذا في مواجهة المتعاقدين وبالنسبة للغير دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء آخر، إذ يتم الانتهاء بقوة القانون، أما إذا لم يتضمن سند العقد تحديد موعد لانقضائه فهذا الزوال يتطلب الشهر حتى يعلم الغير بحقيقة وضع العقار الفلاحي، وبأنّ الحق المقرر عليه وهو الامتياز قد زال،¹ ويتم الشهر بالطريق القانوني وبهذا يتم الشهر بطريق التأشير الهامشي.²

ثانيا- انتهاء الامتياز دون انقضاء المدة القانونية: يجوز أن ينتهي عقد الامتياز الفلاحي قبل انتهاء مدة العقد وهو ما يعرف بالطريقة غير العادية أو غير الطبيعية وذلك في حالات مميزة وردت حصرا في المادة 26 من القانون 03-10 وذلك حسب حالتين هما إنهاء عقد الامتياز بالإرادة المنفردة لصاحب الامتياز، أو بالإرادة المنفردة للإدارة حيث نصت المادة 26 في فقرتها الثانية والثالثة على ما يلي: "تنتهي مدة حق الامتياز... - بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز - عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته..." وبناء على ذلك نوضح هذه الحالات كما يلي:

1- انتهاء الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز عن طريق الفسخ الاتفاقي: يمكن أن ينتهي عقد الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي بناء على طلبه حتى قبل انتهاء الأجل القانوني 40 سنة قابلة للتجديد، ويكون الانهاء في هذه الحالة بمثابة اتفاق يستند إلى رضا الطرفين، ويكون بهذه الطريقة بمثابة تقايل أي اتفاق المتعاقدين على نقض العقد والتحلل منه بإرادتيهما المشتركة.³

¹ محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، 2012، ص32.

² Guide Des Exploitations Agricoles Ministère de l'agriculture, Algerie, 1989, page 627.

³ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 68.

ولقد بينت المادة 02 من دفتر الشروط الوسيطة والمدة التي يتم من خلالها طلب إنهاء العقد أو ما اصطلح عليه في دفتر الشروط بالفسخ المسبق للامتياز،¹ وهو الفسخ الاتفاقي الذي يبني على طلب المتلقي وتوافق عليه الإدارة المانحة للامتياز والذي ورد في نص المادة 26 من القانون 03-10 حيث ورد في المادة 02 من دفتر الشروط أن المستثمر الفلاحي يمكنه تقديم إشعار يتضمن فسخ عقد الامتياز أي إشعارا بالانسحاب قبل انقضاء مدته، غير أن المادة أغفلت تحديد الجهة التي يرسل إليها الإشعار المتضمن إنهاء العقد، وألزمت المستثمر بتقديم هذا الإشعار بسنة واحدة على الأقل قبل قيام الجهة الإدارية المختصة بفسخ العقد،² وذلك تحت طائلة رفض الطلب.

وبناء على ما سبق يتوجب على المستثمر صاحب الامتياز توجيه إشعار بإنهاء العقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية التي يتواجد بها الوعاء العقاري محل الامتياز وحتى وإن كانت المادة 02 سالفه الذكر قد أغفلت ذلك، فالديوان يعتبر الجهة المكلفة بالرقابة على الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز الفلاحي. ولم يشترط المشرع الجزائري في القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي ولا في دفتر الشروط أن تتوافر ظروف تبرر لجوء المستثمر صاحب الامتياز لطلب الفسخ وعلى الرغم من إقرار حق الفسخ له إلا أنه لم يشر في هذه النصوص لضرورة إرفاق طلبه بالمبررات الكافية التي تدعم طلبه في الفسخ، وعليه فقد يكون طلب الفسخ لسبب شخصي كالعجز الذي يحول دون تمكن المستثمر صاحب الامتياز من الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحة والذي ثبت بشهادة طبية، أو عسره الذي يحول دون النهوض بالمستثمرة، ولا يمكنه في هذا الصدد استثمار الأرض الفلاحية وهو ما يجعله مخلا بالالتزامات التي تقع على عاتقه طبقا لنص المادة 29 من القانون 03-10 والمادة 08 من دفتر الشروط.

¹ أنظر الفقرة 07 من المادة 02 والمادة 07 من دفتر شروط الامتياز الملحق بالمرسوم 10-326 سالف الذكر.
² ما يلاحظ في إطار القانون 87-19 أنه خول لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الحق في الانسحاب من العضوية دون إشعار مسبق، لكنه اشترط لجواز ذلك أن يعلن هذا العضو عن رغبته في الانسحاب إلى سائر الشركاء قبل حصوله وأن يكون حسن النية في الانسحاب وألا ينسحب في وقت غر لائق، بوريكي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1998، ص 41.

وإذا ما دققنا في هذه الأسباب وغيرها نلاحظ أن طلب المستثمر للفسخ يبرره واقع حاله وهو مبرر للفسخ التعاقدي، لأنّ هذا الفسخ سيكون بناء على إرادة الطرفين التي تتجه لوقف تنفيذ عقد الامتياز وانهاء العلاقة التعاقدية التي تجمعهما، خاصة وأنّ مصلحتهما في تقرير الفسخ فمن جهة فإنّ الإبقاء على عقد الامتياز يضر بالمستثمر الذي يصبح في وضع غير قانوني وكيف على أنّه اخلال بالتزام تعاقدي طبقاً للمادة 29 من القانون 03-10، و من جهة أخرى يضر بالدولة لأنّ الأرض تصبح معطلة عن الوظيفة التي وجدت من أجلها فالفسخ في هذه الحالة فيه مصلحة للطرفين.¹

2- انتهاء الامتياز بطلب من الإدارة مانحة الامتياز عن طريق الفسخ الإداري: أقر القانون 03-10 الفسخ الإداري لحق الامتياز أي بمبادرة فردية من الإدارة رغم عدم انقضاء المدة المتفق عليها وذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 والمادة 08 من دفتر الشروط، وفي هذه الحالة فالفسخ يتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة وتلجأ الدولة لفرض عقوبة الفسخ لوضع حد لعقد الامتياز وإنهائه نهائية غير عادية قبل الأوان، ذلك بعد إخطارها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد في الاعذار حسب ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03-10.²

وما يلاحظ على هذه المادة أنّها لم تنص على آجال الاعذار وبالتالي بالرجوع إلى القواعد العامة يمكن الاستدلال بالمادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي منحت مهلة 15 يوم للإعذار وهو ما هو جاري العمل به، وعموماً للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مطلق الحرية في تحديدها، كما يتضح من الفقرة الأخيرة للمادة أنّ الفسخ يكون بموجب قرار إداري وتبرير ذلك إمكانية المنازعة في فسخ عقد الامتياز، كما

¹ جبدل كريمة، أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03-10، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 03، 2021، ص 552.

² أنظر المادة 28 من القانون 03-10 سالف الذكر، تجدر الإشارة أنه حتى تتمسك الإدارة بحقها في فسخ الامتياز بإرادتها المنفردة نتيجة وقوع إخلال بالالتزامات التعاقدية لا بد من اثبات هذه الاخلالات ميدانياً ووعليه فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعلم أعوانه بوجود تجاوزات يتم اكتشافها أثناء الزيارة الميدانية للمستثمرات الفلاحية وبناء على المحاضر الذي يعدها الأعوان وبناء على محضر إثبات الحالة الذي يعده المحضر القضائي يوجه الديوان الإعذار لصاحب الامتياز المخل بالالتزام، جبدل كريمة، المرجع السابق، ص 546.

أنها لم تشر إلى كيفية تنفيذ قرار الفسخ كون أن آثار القرار تنصب على عقد إداري مسجل ومشهر يرتب حق عيني عقاري.

وبذلك فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه،¹ لذلك نذكر هذه الإخلالات على النحو التالي:

أ- الإخلالات المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 03-10: يتقرر حق الدولة في فسخ عقد الامتياز الفلاحي بإرادتها المنفردة متى أدخل المستثمر صاحب الامتياز بإحدى الالتزامات المذكورة في نص المادة 29 من القانون 03-10 وهي التزامات سيلي شرحها بشكل مفصل في الباب الثاني وهي كالآتي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
 - عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
 - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
 - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.
- ب- الإخلالات المنصوص عليها في المادة 08 من دفتر الشروط:** وهي حالات نصت عليها هذه المادة ولم يتناولها القانون 03-10 وهي كالآتي:

- غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة.
- البناء في المستثمرة الفلاحية بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

ثالثا- انتهاء عقد الامتياز الفلاحي من قبل الإدارة مانحة الامتياز عن طريق الاسترداد (الاسترجاع): باعتبار أن عقد الامتياز الفلاحي عقد إداري أي أنه عقد من عقود القانون العام فإنه يتم تطبيق القواعد العامة في فسخ العقود الإدارية عليه، فعملا بذلك يتم إنهاء عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة عن طريق الاسترداد أو ما يعرف بالاسترجاع حيث

¹ خلافا لما كان مقررا في ظل القانون 87-19، فطبقا لهذا القانون فإنه في حالة ارتكاب أعضاء المستثمرة الفلاحية إحدى المخالفات كالقيام بإيجار الأراضي يحكم بفقدان حقوق المستغلين، طبقا للمادة 08 من المرسوم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 87-19، والمنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كليات اتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق فإن الوالي يقوم برفع الدعوى أمام القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العينية العقارية.

يحق للإدارة مانحة الامتياز أن تنهي العقد بإرادتها المنفردة عن طريق أسلوب الاسترجاع، حيث تلجأ الإدارة إلى استرجاع محل العقد تحقيقاً للمصلحة العامة التي تتغلب على مصلحة المستثمر الفلاحي، ويعد الاسترجاع صورة من صور فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية دون انتهاء مدته ودون ارتكاب المتلقي أي خطأ من جانبه مقابل عرض تعويض عادل جراء هذا الاسترجاع بسبب نص في العقد أو نص تنظمه قوانين خاصة، ويتم عن طريق قرار إداري يصدر عن الإدارة المانحة للامتياز، وهو كإجراء يشبه القيد العام المقرر على حق الملكية وهو نزع الملكية للمنفعة العامة غير أنّ وجه الاختلاف بينهما هو أنّ الاسترجاع ينصب على الأموال التي تكون غير مملوكة للمتلقي،¹ وبالنظر إلى دفتر شروط الامتياز الفلاحي نجد أنّ التعويض عن الأمالك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة.

والجدير بالذكر أنّ الفقه صنف الاسترجاع على نوعين، أولهما استرجاع اتفاقي والذي يكون منصوباً على حق الإدارة في ممارسته أثناء تنفيذ العقد بمقتضى نص صريح في العقد أو في دفتر الشروط، وثانيهما استرجاع غير اتفاقي الذي تمارسه الإدارة باعتباره حقاً من حقوقها والذي لا يمكن أن تنازل عنه أو تقيدها في استعماله، وليعد الاسترجاع حقاً للإدارة في إنهاء العقد قبل مدته يشترط عليها أن تراعي دواعي المصلحة العامة، كما يجب أن تحدد الأسباب التي دفعتها لإصدار قرار الاسترجاع حتى يتسنى للقضاء الإداري رقابة مدى مشروعية ذلك.²

كما تعتمد الإدارة مانحة الامتياز على نوع آخر من صور الاسترجاع وهو الاسترجاع القانوني الذي تنظمه قوانين أو تنظيمات خاصة وأسبابه لا تؤسس على الاسترداد الاتفاقي، كما لا تؤسس على الاسترداد بالإرادة المنفردة مانحة الامتياز، وإنّما تؤسس على أسباب يحددها القانون أو التنظيم وحدهما، كإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية تبعاً لنص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 التي تشترط صدور قانون يرخّص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 793-796.

² سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، نفس المرجع السابق، ص 768-797.

للتعمير، والمادة 15 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي التي تشترط صدور مرسوم أو نص تنظيمي يلغي تصنيف الأراضي الفلاحية المتوسطة أو ضعيفة الخصب.¹

الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز عن طريق القضاء

كل إجراء يرمي إلى فسخ عقد الامتياز عن طريق القضاء يعد طريقة من الطرق غير العادية لأنه يفترض وجود سبب من الأسباب الوجيهة التي تبرر فسخه سواء من ناحية المستثمر صاحب الامتياز أو من الإدارة مانحة الامتياز حيث يقصد بالفسخ القضائي حل الرابطة التعاقدية بموجب حكم قضائي، والجدير بالذكر أنه حتى وإن كانت القاعدة العامة لإنهاء الامتياز في إطار القانون 03-10 هي الطرق الإدارية التي تبيح لإدارة أملاك الدولة فسخ الامتياز إلا أن المشرع وضع لهذه القاعدة استثناء ويتمثل ذلك في الحالتين التاليتين إمكانية طلب الإدارة مانحة الامتياز إنهاء العقد عن طريق القضاء أي إسقاط حق الامتياز (أولاً) وإمكانية طلب المستثمر صاحب الامتياز إنهاء العقد عن طريق القضاء (ثانياً).

أولاً- توجه الإدارة مانحة الامتياز لإسقاط حق الامتياز عن طريق القضاء: يعتبر إسقاط حق الامتياز شكلاً من أشكال فسخ العقد قبل انتهاء مدته ويرجع سبب الفسخ إلى ارتكاب المتلقي لخطأ تقصيري في تنفيذ التزاماته التعاقدية،² حيث يجب أن يبلغ هذا الخطأ الصادر عنه قدراً كبيراً من الجسامة حيث لا يرجى معها الاستمرار في تنفيذ الالتزامات ودون أن يقابله إخلال المانح في التزاماته،³ عندئذ تلجأ الإدارة لحل الرابطة التعاقدية عن طريق القضاء الإداري بعد اثبات إعدار المتلقي طبقاً للقواعد العامة، وهذا لا يشكل إنقاصاً من سلطتها في فسخ العقد بالطرق الإدارية وإنما تلجأ الإدارة مانحة الامتياز للفسخ القضائي حتى تضمن عدم رجوع المتعاقد عليها بالتعويض بسبب بلوغ المخالفة

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 14-292 المؤرخ في 16/10/2014، المتضمن إلغاء تصنيف أراضي فلاحية من أجل إنشاء مناطق صناعية في بعض الولايات من الوطن، ج.ر.ج. عدد 61، لسنة 2014.

² بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة تشريعية، فقهية وقضائية، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 125

³ محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، ط 02، مكتبة دار الثقافة، عمان، 2017، 233.

حدا كبيرا من الجسامة،¹ وعليه فإنّ لجوء الإدارة لإسقاط عقد الامتياز يقف على ضرورة ارتكاب المتلقي خطأ جسيما يتعين اثباته من طرف الإدارة المانحة، وأن يتم النطق بالإسقاط بموجب حكم قضائي صادر عن القاضي الإداري،² فلا تستطيع الإدارة مانحة الامتياز أن تصدر قرار بإسقاط الحق إلا بناء على نص صريح في القانون أو العقد،³ وهو بدوره ما يمكن استخلاصه من نص المادة 07 الفقرة الثانية من القانون رقم 10-03 في تكريس الفسخ القضائي عن طريق الإسقاط حيث نصت على الأشخاص الذين لا يستفيدون من أحكام هذا القانون لاسيما المنتجين الفلاحين الذين أسقط حق انتفاعهم الدائم عن طريق القضاء.

وفي ظل تطبيق القانون رقم 87-19 فقد بين المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 والمنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990، كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط حق الانتفاع الدائم، حيث يتولى أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعيّنين من طرف الوالي المختص إقليميا البحث عن المخالفات المسجلة في كل مستثمرة فلاحية والمرتكبة من قبل المنتجين، ورفع تقارير بذلك للوالي تتضمن تحديد المخالفات، يتم بعدها تشكيل لجنة ولائية للاستماع للمنتجين المعيّنين ويتم توجيه إغذارات من أجل وضع حد للمخالفات في أجل يتناسب والمخالفة المرتكبة، وفي حال عدم الامتثال بعد المهلة المحددة يقوم محضر قضائي بمعاينة المخالفة وتبليغ المنتجين المعيّنين، أين يقوم تبعا لذلك الوالي بإمهال المعيّنين 15 يوما للرد على أسباب هذا الإخلال، وفي حالة عدم الرد أو كانت الأسباب غير مقبولة يرفع الوالي دعوى قضائية أمام القاضي الإداري لإسقاط حق الانتفاع الدائم.⁴ وبالتالي يمكن القول أنّ إجراء الفسخ إجراء جديد لم يعرفه القانون 87-19 بهذه التسمية حيث كان يتم إنهاء العلاقة التعاقدية عن طريق إجراء إسقاط العضوية، إضافة

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 743.

² وهو نفس موقف مجلس الدولة الفرنسي الذي يوقف لجوء الإدارة لإسقاط عقد الامتياز على ضرورة ارتكاب المتلقي خطأ جسيما وضرورة أن يتم النطق بالإسقاط عن طريق حكم صادر عن القاضي.

³ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 793.

⁴ المنشور رقم 482 المؤرخ في 13/10/1992 المتعلق بمنح الاختصاص للقاضي الإداري في إسقاط الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19.

إلى ذلك نصت المادة 25 من القانون 03-10 على بعض الحلول التي يجب على ورثة صاحب الامتياز المتوفي اختيار أحد منها وذلك في أجل سنة كاملة من تاريخ وفاة صاحب الامتياز وتتمثل هذه الحلول في:

- اختيار واحد من الورثة ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- أن يتنازلوا لفائدة أحد الورثة عن حقوقهم في الامتياز سواء كان هذا التنازل بمقابل أو مجاناً.

- التنازل عن حقوقهم لفائدة الغير حسب الشروط والأحكام التي يحددها القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي.

وفي حالة سكوت الورثة عن اتخاذ أحد هذه الحلول يُخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة المختصة بذلك لإثبات التخلي عن المستثمرة وفي هذه الحالة الاستثنائية يكون إنهاء الامتياز عن طريق القضاء حماية لحقوق الورثة التي يبسط عليها القضاء رقابته.¹

ثانياً- توجه صاحب الامتياز لإنهاء عقد الامتياز عن طريق القضاء: يجوز لصاحب الامتياز أن يطلب الانهاء المسبق للعقد بإرادته المنفردة أمام القضاء الإداري وهو ما يعرف بالفسخ القضائي وهذا راجع لعدة أسباب منها ارتكاب الإدارة مانحة الامتياز لخطأ جسيم في تنفيذ التزاماتها، أو تأخرت في تمكين المتلقي من حق الاستغلال دون مبرر مشروع، أو قامت بتعديل شروط العقد بما يمس بالجانب المالي للعقد، أو حسن الاستغلال أو لحالة إفساره،² كما يحق له أن ينهي العقد بهذه الطريقة في حالة الإنقاص الفاحش من الوعاء العقاري محل هذا العقد، بأن أصبحت الأرض الفلاحية بعد انقاص جزء كبير منها في إطار إجراءات نزع الملكية أو في إطار استرجاع الأراضي في القطاع العمراني غير صالحة للانتفاع الذي تم التعاقد من أجله منح هذا الحق ويؤثر بذلك في قابلية الاستمرار في النشاط الفلاحي والمشروع الاستثماري المراد إنجازه وتحقيقه على

¹ بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 121.

² مروان محي الدين القطب، المرجع السابق، ص 176.

أرض الواقع، وفي جميع الأحوال تخضع درجة الخطأ من حيث الجسامة إلى السلطة التقديرية للقاضي الإداري.

كما يمكن لصاحب الامتياز أن يلجأ للقضاء للمطالبة بتطبيق أحكام الفسخ بقوة القانون وهو ما يسمى بالانفساخ حيث ينتهي عقد الامتياز في الحالة التي يستحيل فيها على المتلقي أي صاحب الامتياز من استغلال الأراضي الفلاحية لأسباب لا يمكن توقعها أثناء إبرام العقد وليس له يد فيها،¹ كهلاك محل العقد بسبب القوة القاهرة فإن العقد يفسخ بقوة القانون، ويرتب الفسخ آثاره في هذه الحالة من تاريخ تحقق الواقعة التي أدت إلى الفسخ، ومثال ذلك القوة القاهرة التي تتمثل في الفيضانات التي تؤدي إلى تعرية التربة أو ملوحتها الزائدة أو جفافها أو تحول مجرى النهر الذي جرف جزء شاسعاً من الأرض الممنوحة.²

وعليه فإنه للأخذ بالقوة القاهرة كسبب من أسباب إنهاء العقد يشترط أن تكون استحالة استغلال الأراضي الفلاحية ناتجة عن سبب أجنبي لا يد لطرفي العقد فيها أثناء مرحلة تنفيذ العقد فإن كانت بفعل أحد المتعاقدين وجب عليه التعويض،³ كما يشترط أن تكون هذه الاستحالة غير مرتقبة أو غير متوقعة الحدوث بحيث لا يمكن تصور وقوعها عند إبرام العقد لذا فالقوة القاهرة غير مقدره الوقوع،⁴ ومعيار هذا الشرط يبقى موضوعياً لعلاقته بالظروف المعاصرة للعقد ونسبياً على أساس أنه لا يوجد حادث غير متوقع بصفة مطلقة وهو ما أجمع عليه فقهاء القانون العام والخاص.

هذا بالإضافة إلى شرط عدم إمكانية دفع هذه الاستحالة أو تجنبها، ومعيار عدم قدرة دفع سبب الاستحالة هو معيار شخصي أي حسب ظروف المتعاقد الشخصية ووسائله الخاصة أي الظروف المحيطة به والإمكانات المتاحة له وليس من العدالة

¹ مروان محي الدين القطب، نفس المرجع السابق، ص 176.

² علي عبد الأمير قبيلان، أثر القانون الخاص على العقد الإداري، الجزء 1، مكتبة زين الحقوقية والأدبية بيروت، 2011، ص 28.

³ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 863.

⁴ علي عبد الأمير قبيلان، أثر القانون الخاص على العقد الإداري، الجزء 2، مكتبة زين الحقوقية والأدبية بيروت، 2011، ص 38.

مطالبة هذا الأخير ببذل مجهود فوق طاقته،¹ وما يجدر الإشارة إليه أنّ القوة القاهرة تحرر المتعاقد من تنفيذ التزاماته التعاقدية ويكون الفسخ بقوة القانون بدون تعويض في أغلب الحالات.²

المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

يترتب على انقضاء عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة مجموعة من الآثار القانونية نصت عليها المادة 26 من القانون 03-10 والمادة 08 من دفتر الشروط في فقرتها الثانية، وسواء كان هذا الانقضاء عاديا أو غير عاديا وسواء كان عن طريق الإجراء الإداري أو القضائي فإنه يترتب آثار منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها من ناحية استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية محل الامتياز سواء انقضى العقد بانتهاء مدته أو دون انتهاء مدته وسواء انقضى بطلب من المستثمر أو بالإرادة المنفردة للإدارة أو باتفاق كليهما على وضع حد لسريانه (الفرع الأول)، ومن الآثار ما يتعلق كذلك بحقوق المستثمر صاحب الامتياز من ناحية التعويض الذي تحدده له إدارة أملاك الدولة والذي يثبت للمستثمر في حالات محددة قانوننا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها

يمكن تصور ثلاثة أوضاع تسترجع الدولة من خلالها أراضيها الفلاحية محل الامتياز ويمكن إجمالها كالآتي:

أولا- نهاية مدة حق الامتياز: وذلك حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 03-10 والتي تتمثل في حالة انقضاء الامتياز بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز، وحالة انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده، وحالة

¹ علي عبد الأمير قبلان، نفس المرجع السابق، الجزء 2، ص 32-33-38.

² - «La force majeure est un événement extérieur, indépendant de la volonté des cocontractants et empêchant l'exécution du contrat. Lorsqu'un tel événement se produit, il a pour effet de libérer le cocontractant de son obligation». Yves Gaudemet: **Traité de droit administratif, droit administratif général**, tome 1, 16 e édition, L.G.D.J, Paris, 2001, page 708.

انقضاء العقد عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز والأموال السطحية مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأموال السطحية مع طرح 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الامتياز حسب الحالة الثالثة.

ثانيا- عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز: في هذه الحالة يمنح للفلاحين المستثمرين أجلا مدته 18 شهرا من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية أي اعتبارا من 2010/08/18، لإيداع طلبات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة انقضاء الأجل وبعد إغذارين متباعين فترة شهر عن طريق المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخليين عن حقوقهم ما يخول للإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية حيث نصت المادة 30 من القانون 10-03 على ما يلي: "... وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لأحكام هذا القانون."، أي أنّ للإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق سواء بالطريقة الإدارية أو عن طريق القضاء، كما يكون للدولة حق استرجاع أراضيها في حالة تأجيل العمل بإجراء التحويل في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية أمام القضاء.

ثالثا- عدم قبول طلب الامتياز: إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية تستوجب تحقيقا يتضمن دراسة الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمر طالب الامتياز، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي للدراسة، فعند نهاية الدراسة من طرف هذه اللجنة ولم يقبل الطلب يعلم الوالي طالب الامتياز عن طريق رسالة يوضح فيها سبب رفض منح الامتياز، وفي هذه الحالة تسترجع الدولة الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة وتباشر هذه العملية مديرية أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.¹

¹ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017، ص 444.

وباعتبار أنّ القانون 03-10 منح المستثمر صاحب الامتياز حق امتياز لمدة محددة، فهو ملزم برد الأراضي الفلاحية للدولة مالكة حق الرقبة وعندئذ تجمع كل عناصر الملكية من استغلال واستعمال وتصرف في يد الدولة، فتسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز والأمالك السطحية في الحالة التي هي عليها،¹ وإذا كانت الأراضي الفلاحية محل الإرجاع لا تثير أي إشكال فإنّ الأمالك السطحية المتصلة بها عكس ذلك فهي تثير اشكالا من حيث أنّ مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية قد تخط بالأمالك الخاصة بالمستثمر صاحب الامتياز وهنا يقع غموض حول كيفية استرجاع الأمالك السطحية خاصة وأنّ المستثمر قد يستعمل مواد مادية ومنقولة ملك له بالإضافة إلى الأمالك السطحية محل الامتياز.

وفي إطار ذلك فإنّ دفتر الشروط الخاص بالامتياز هو الذي يحدد الأمالك التي تعود للهيئة المانحة للامتياز، ولتفادي أي إشكال يتعلق بالأمالك السطحية فإنّ المشرع جعل مسؤولية جرد هذه الأمالك على عاتق المستثمر الفلاحي الذي يتوجب عليه أن يرفق ضمن ملفه تصريح شرفي مصادق عليه يتضمن جرد محين للأمالك الخاصة بالمستثمرة وفق نموذج بطاقة جرد أمالك المستثمرة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 والتي جاء فيها وصف دقيق للأمالك السطحية عن طريق تعيين الغراس، مباني الاستغلال، الزراعة البلاستيكية، تجهيزات الري وتحديدها، المساحة المشغولة، وكذا أصل هذه الأمالك السطحية، كذلك إذا كانت مكتسبة في إطار هيكل المزارع الفلاحية الاشتراكية، أو منجزة بأموال دعم الدولة، أو أموال خاصة، أو من طرف الغير (شاعلين غير شرعيين) وأيضا كيفية استعمال هذه الأمالك بذكر هل أنّها تستعمل فرديا من قبل المستثمر المصرح بهذه المعلومات أو جماعيا أو من طرف الغير، مع ذكر أي ملاحظة ممكنة،² وعليه فإنّ هذه البطاقة تمكن إدارة أمالك الدولة من تحديد الأمالك التي تستردها الدولة مجانا باعتبارها الأمالك في الأصل ملك لها، كما تمكنها من تحديد الأمالك المسترجعة المنجزة من طرف المستثمر صاحب الامتياز بأمواله أو بدعم من الدولة، أما

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 77-78.

² عامر سامية، المرجع نفسه، ص 79-80.

بالنسبة لتلك الأملاك المنجزة من طرف الغير، فإنه يتم استرجاعها دون أن يحصل صاحب الامتياز على مقابل منها ما دام ليس هو من أنجزها.¹

وعليه فعند نهاية الامتياز تسترجع الدولة الأملاك السطحية المنجزة من قبل صاحب الامتياز أو من قبل الغير فوق الأراضي الفلاحية لمليكتها الخاصة بغض النظر عن وقت إنجازها ما إذا كان في إطار القانون 87-19 أو في إطار 10-03، ولكن بالنسبة للأملاك السطحية التي تملكها المنتج في إطار القانون 87-19 يكون على إدارة أملاك الدولة أخذ ذلك بعين الاعتبار في تقدير قيمة التعويض بالنسبة لهذه الأملاك، ووفق ما سبق ينبغي التأكيد أنه هناك حالة أخرى تبرر للدولة استرجاع أملاكها في إطار عقد الامتياز وهي حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما يتم استرجاع الأراضي المدمجة في القطاع العمراني.²

كما لا يفوتنا الحديث عن كيفية استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوح امتيازها حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-326 على ما يلي: "تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة 8 الفقرة 2 وفي المادة 9 أعلاه، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية."

ما يلاحظ على هذه المادة أنها لم تحدد كيفية الاسترجاع بصريح العبارة وإنما أحالت ذلك للأوضاع المقررة قانونا أي أفادت باتباع الطرق القانونية المتمثلة في رفع الإدارة دعوى قضائية استعجالية أمام القضاء الإداري للمطالبة بطرد الشاغلين بدون سند وتمكينها من استرجاع جميع الأملاك السطحية ذلك لأنه عند انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده أو فسخه أو إسقاط الحقوق تزول علاقة المستثمر صاحب الامتياز في إطار القانون 10-03 أو المنتج الفلاحي في إطار القانون 87-19 بالأراضي الفلاحية

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11/09/2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من قبل اللجان الولائية، المعدلة والمتممة والتي تطرقت إلى المباني غير الشرعية المنجزة من طرف الغير وذكرت بأن المباني الصالحة للمستثمرة، تتم تسويتها بعد التأكد ميدانيا بأنها لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة، أما بالنسبة لتلك المباني التي لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية المنجزة سواء من طرف الغير أو من طرف المستثمر أو المستثمرين، فإنه إذا ثبت تواطؤ هؤلاء فإنه ينبغي إسقاط حقهم مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

² عبد الرحمان عطية، إبراهيم ملاوي، العقار الفلاحي بين منحه في إطار الامتياز واسترداده من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، دفاثر السياسة والقانون، المجلد 15، العدد 01، 2023، ص 74-75.

والأمولاك السطحية التي كانت محل هذا العقد أو محل العقد الإداري المنظم بموجب هذا القانون، بسقوط حقهم بأي شكل كان فيصبحون شاغلين بدون سند، فيتم طردهم برفع دعوى استعجالية دون الحاجة لرفع دعوى في الموضوع، فيتم تنفيذ الأمر الاستعجالي بالطرد، وعندئذ تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية المتصلة بها.

وبالرغم من أنّ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-326 والمادة 30 في فقرتها الثالثة من القانون 03-10 أسندت مهمة استرجاع الأراضي الفلاحية إلى إدارة أملاك الدولة إلا أنّ التعليم رقم 6508 الصادرة عن المديرية العامة للأموالك الوطنية والمتعلقة بالمنازعات أو التمثيل أمام الجهات القضائية ألزمت مديري أملاك الدولة لكل الولايات بذكر وزير المالية إلى جانب مصالحهم في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه بصفته ممثل الدولة وبصفتهم مؤهلين للتقاضي بدلا عنه، وبالتالي يتم رفع دعوى المطالبة باسترجاع الأراضي الفلاحية باسم الدولة ممثلة من طرف الوزير المكلف بالمالية ممثل من طرف المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة.¹

كما ينبغي الإشارة إلى أنّ القضاء المختص بالفصل في دعوى الاسترجاع هو القضاء الإداري وذلك لكون أحد أطراف الدعوى شخصا عموميا من الأشخاص المنصوص عليها في المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في إطار دعاوى القضاء الكامل، ولكن باعتبار أنّ الدولة شخص عمومي وتتمتع بامتيازات السلطة العامة، فإنّه من الناحية العملية فإنّ إدارة أملاك الدولة تقوم باسترجاع الأراضي والأموالك السطحية بموجب قرار صادر عن هذه الإدارة الذي هو قرار إداري نافذ، إذ ينفذ بمجرد صدوره، ويمكن لها أن تستعين بالقوة العمومية للتنفيذ الجبري لهذا القرار.

كما أنّ استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية يساهم في عدم توقف الاستغلال المنتظم للمستثمرة الفلاحية وذلك من خلال إعادة توزيع الأراضي الفلاحية -الممنوحة على شكل مستثمرة فلاحية فردية- من جديد على مستثمرين جدد ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية

¹ كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، المرجع السابق، ص 202، والتعليم الوزاري رقم 6058 المتعلقة بالمنازعات أو التمثيل أمام الجهات القضائية الصادرة عن المديرية العامة للأموالك الوطنية بتاريخ 2007/08/21، وأنظر أحكام المادة 184 من القانون رقم 90-30 والمادة 191 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة، ج.ر.ج. عدد 69، لسنة 2012.

المطلوبة لأحكام القانون 03-10، فالاسترجاع يشكل مصدرا لتكوين الأراضي المتوفرة، لكن إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أي مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإنّ فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأموال السطحية مالم يشمل الفسخ جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية،¹ ولعل ذلك راجع إلى التزام المستثمرين بالاستمرار بالاستغلال.

لكن ما يلاحظ على نص المادة 31 من القانون 03-10 أنّ المشرع جعل من استغلال هذه الأملاك التزام على عاتق الديوان بصفة انتقالية إلى حين منح الامتياز بشأن هذه الأملاك وهو ما يشكل تناقضا بين النصين، إلا إذا كان القصد أن يستمر المستثمرين أصحاب الامتياز في الاستغلال إلى حين استرجاع الوعاء العقاري من طرف إدارة أملاك الدولة وبعد الاسترجاع يتولى الديوان استغلال الأملاك المسترجعة إلى حين منح امتيازها.

الفرع الثاني: تعويض المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة

سبق وأن بينّا أنّ الدولة تلتزم بتعويض المستثمر صاحب الامتياز بسبب حرمانه من حقوقه في استغلال الأرض الفلاحية محل الامتياز أو تنازله عن استغلالها، حيث ستسترجع الدولة الأرض الفلاحية محل الامتياز وجميع الأملاك السطحية بما فيها المحلات المستعملة للسكن وهو ما يعطي للمستثمر الحق في التعويض فقط عن الأملاك السطحية في جميع حالات انهاء عقد الامتياز الفلاحي المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 03-10، مع مراعاة حق الدولة في التعويض أيضا.

حيث يتضح من الفقرة الثالثة لنفس المادة أنّ الإقرار بالتعويض يكون مقابل استرجاع الدولة للأملاك السطحية بما فيها المحلات المستعملة للسكن وليس مقابل لاسترجاعها للأراضي الممنوح امتيازها ولا نتيجة لإنهاء عقد الامتياز لأنّه بمجرد انتهاء عقد الامتياز فإنّ الأراضي الفلاحية التي هي ملك للدولة أصلا والتي هي محل امتياز تسترجع من قبلها دون الحاجة لتعويض الشخص الذي كان مستفيد منها، إذ ينتهي العقد

¹ لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص 175.

عند تحقق حالة من حالات الإخلال بالتزامات المستثمر والتي لا يد للدولة فيها، وذلك إما لانقضاء مدة العقد ولم يتم تجديده والتجديد خاضع لإرادة المستثمر وللشروط والإجراءات المقررة في هذا الشأن، وإما بناء على طلبه قبل انقضاء مدته، وهذه الحالة كأصل تخضع لإرادته، وإما لإخلاله بالتزاماته فينقضي العقد عن طريق فسخه إداريا وفي هذه الحالة لا يعقل أن يستفيد من التعويض عن إخلاله بالتزاماته وإنما هو من يلتزم بتعويض الدولة عن الأضرار التي ألحقها بها وبممتلكاتها نتيجة إخلاله بالتزاماته،¹ غير أنه هناك حالات أخرى يتحصل فيها المستثمر على تعويض من الدولة لذلك يمكن تحديد مجال التعويض المستحق للمستثمر الفلاحي (أولا) ومن ثم نتجه إلى تقدير هذا التعويض وكيفية أدائه (ثانيا) فيما يلي:

أولا- مجال التعويض المستحق للمستثمر الفلاحي : يشمل التعويض الحالات التالية:

أ- التعويض عن الأملاك السطحية المتنازل عنها بمقابل في إطار القانون 87-19: نصت المادة 07 من القانون 87-19 على أحقية المنتج الفلاحي في تملك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي، وبالتالي فإنّ التعويض عن الأملاك السطحية التي تم التنازل عنها بمقابل جاء احتراماً لحق الملكية المكتسب والقيمة المضافة، فالمستثمر صاحب الامتياز تملك الأملاك السطحية في ظل القانون 87-19،² ولكن وبما أنّ هذه الأملاك متصلة بالأرض الفلاحية التابعة للدولة والتي بعد انقضاء عقد الامتياز يتم استرجاعها ويتم منحها لآخرين قصد استغلالها عن طريق الامتياز فإنّه لا يعقل إبقاؤها ملكاً لمالكها، ويترتب على استرجاع الدولة لهذه الأملاك السطحية دفع تعويض لفائدة صاحب الامتياز -أي مالكاها- يقابل قيمة هذه الأملاك التي تم تقييمها نقداً طبقاً لما أتى به المنشور الوزاري المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي، الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري سنة 1987،³ اعتماداً على مجموعة من المعطيات المحاسبية

¹ زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 557.

² أنظر الفقرة 2 من المادة 07 من القانون 87-19 سالف الذكر.

³ المنشور الوزاري المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي، وزارة الفلاحة والصيد البحري، 1987، ص 15.

لتقويم الممتلكات المنجزة في إطار المزارع المسيرة ذاتيا والتعاونيات الفلاحية، بشرط أن لا يقل سعر التنازل عن حد أدنى قدره 40 بالمئة من القيمة الأصلية بالنسبة للمباني، و50 بالمئة القيمة الأصلية بالنسبة للمعدات والأدوات التي مازالت قابلة للاستعمال.

كما قد يكون التقويم مباشرا من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة في حالة غياب القيم المحاسبية للممتلكات المتنازل عنها، حيث يتم تقويم الممتلكات باختلاف طبيعتها فبالنسبة لمباني الاستغلال فنقوم بالاعتماد على ضرب المساحة المغطاة من الأرض في سعر موحد بالمترو وحسب جدول التقويم المرفق بالمنشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة، أما فيما يتعلق بالمباني السكنية فتم تقويمها بحسب مدى ملائمتها للسكن فإن كانت متواضعة ولا تتوفر فيها أسباب الراحة فيتم تقويمها حسب مباني الاستغلال بينما إذا كانت مجهزة بكل ما هو مناسب للسكن وكانت منجزة قبل 1981/01/01 فتم تقويمها طبقا لطريقة التقويم المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 81-97 الذي يضبط كيفية تحديد أسعار بيع المحلات ذات الاستعمال السكني المعدل والمتمم والمتنازل عنها في إطار القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07.¹

أما بالنسبة للمغارس فتم تقويمها حسب المرحلة التي هي عليها فبالنسبة للأغراس التي لم تصل لمرحلة الإنتاج تقوم باحتساب نفقات الأعداد الأولى لها من ثمن الشتائل واعداد التربة والنفقات اللازمة لوصولها لمرحلة الإنتاج، أما إذا كانت الأغراس منتجة فتقوم على أساس الإيراد باستعمال الكشوف التقنية المرجعية المحددة لمتوسط الإنتاج للسنوات الثلاث الأخيرة من جهة ومتوسط ثمن بيع الثمار خلال نفس الفترة من جهة أخرى، أو على أساس القيمة التعويضية بطرح مدة العمر من حيث الإنتاج، وعندما تنتضي فترة الإنتاج فيتم بيعه بالدينار الرمزي للهكتار.

أما بالنسبة للمعدات والأدوات والتجهيزات فإذا كان الأمر يتعلق بعناصر غير مذكورة في المحاسبة، فإنها تقوم بثمن الشراء أو بالقيمة التعويضية، ثم يطرح الاستهلاك المجمع المطابق لعمر الآلة بالنظر إلى مدة عمرها المحاسبي، على أن تحدد القيمة

¹ القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر.ج. عدد 06، الصادر في 1981.

المتبقية المتحصل عليها بحد أدنى لا يقل عن نسبة 50 بالمئة من القيمة الأصلية، أما بالنسبة للمواشي فتكون القيمة الواجب اعتمادها بالنسبة للحيوانات المنتجة هي القيمة التي تحددها المقاييس الرسمية المعمول بها، أما إذا كانت الحيوانات صغيرة فإنه يعتمد إلى القيمة التجارية للسوق المحلية.¹

ب- التعويض عن المنشآت التي أقامها المستثمر من ماله الخاص: وهي تلك الأملاك السطحية التي تم إنجازها من قبل المستثمر الفلاحي بعد استقادته بحق الانتفاع الدائم أو بعد استقادته بحق الامتياز، حيث تشمل جميع القيم المضافة للمستثمرة والتي تخرج عن قائمة الأموال المتنازل عنها بمقابل في إطار القانون 87-19 وعليه فيجب إزالة الضرر الذي لحق بالمستثمر إثر استرجاعها فينتقل حقه إلى التعويض، وهذا التعويض تحدد الإدارة المانحة للامتياز -إدارة أملاك الدولة- بواسطة أجهزة متخصصة تنتقل إلى الأماكن وتعمل على جرد وتقييم هذه المنشآت نقداً، حيث أنّ مصدر التعويض عن هذه المنشآت مصدراً غير ارادي وهو العمل النافع الذي يتجسد في صورة الاثراء بلا سبب وليس مصدراً اردياً أي أنّ مصدر التعويض ليس عقد الامتياز المبرم بين إدارة أملاك الدولة والمستثمر، وعملاً بأحكام القانون المدني في المادة 141 يتضح بأن المتعاقد صاحب الامتياز كان حسن النية في إقامة هذه المنشآت التي تخدم عقار الدولة، وبالتالي فالدولة مسؤولة عن تعويضه عن اثرائها على حسابه بسبب ما تحصلت عليه من منشآت مقامة على أراضيها الفلاحية، كما أنّ تحديد التعويض من طريق واحد وهو الإدارة المانحة فقد يحذف أو تغيب فيه المعايير الموضوعية للتقييم وفي هذه الحالة فتح المشرع آلية اللجوء إلى القضاء الكامل من أجل الطعن في مبلغ التعويض.

كما ينبغي الإشارة إلى أنّه في حال قيام المستثمر صاحب الامتياز بإنجاز بناء و/أو تهيئة فوق الأراضي الفلاحية دون الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجعل منه بناء غير شرعي تم لأنه تم على ملك الغير دون موافقة مالكة وبالتالي فإنّ المستثمر يعدّ مخلاً بالتزام تعاقدى مما ينتج عنه فسخ العقد مع عدم المطالبة بمبلغ التعويض لانتفاء الترخيص المسبق من الديوان ويكون للدولة إما المطالبة بإزالة أعمال البناء خلال سنة من العلم بها أو استبقائها مقابل دفع قيمتها أو دفع مبلغ

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 136-138.

يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب وجود أعمال البناء وذلك يكون طبقا لأحكام الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني.¹

ج- التعويض عن نزع أو استرجاع حق الامتياز من أجل مقتضيات المصلحة العامة: إن عملية استرجاع الدولة للعقار محل الامتياز الفلاحي يعتبر تجريدا للمستثمر لحق من حقوقه المنصوص عليها في عقد الامتياز الذي يربطه بالدولة ودفتر الشروط وهو حق استغلال العقار الفلاحي، ولا يكون ذلك إلا من أجل المنفعة العمومية أو لإدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني تحقيقا للتنمية العمرانية، فالاسترجاع ليس عقوبة لإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، لكنه بسبب حاجة السلطات العمومية إلى استعمال الأراضي الفلاحية لنقص الوفرة العقارية من أجل انجاز مشاريع تنموية.

وبما أنّ المشرع لم ينص على حالة نهاية حق الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة في القانون 10-03 والقوانين ذات الصلة بالامتياز الفلاحي، فإنّ هذا الأمر دفع بالسلطات العمومية إلى تطبيق القوانين الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أي باللجوء إلى تعويض المستثمر نقديا أو عينيا، تعويضا يغطي كامل الضرر اللاحق به، أي ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب جراء حرمانه من حقه في استغلال العقار الفلاحي محل الامتياز.²

ولو تمعنا في مسألة تحويل الأراضي الفلاحية إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير سواء كانت هذه الأراضي خصبة جدا أو خصبة،³ أو كانت ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة⁴ فإنّ التعويض يجب أن يغطي قيمة الحق العيني الممنوح للمستثمر، والجدير بالذكر أنّ المرسوم 03-313 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، ص 255، 272، 276، 277.

² عبد الرحمان عطية، إبراهيم ملاوي، المرجع السابق ص 76.

³ يحدد قيمة التعويض عن عملية تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير النص التشريعي الذي صدر لتحديد الأرض المعنية بعملية التحويل.

⁴ ينبغي الإشارة أنّ إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 12-370 المؤرخ في 24/10/2012 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أرض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ج.ج.ج. عدد 59، لسنة 2012.

التابعة للأملاك الوطنية المدمجة للقطاع العمراني¹ أوضح في مادته 09 أنّ الإدارة المختصة بعملية الاسترجاع يجب أن تتكفل بتعويض المستثمر صاحب حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون 87-19، وما يلاحظ أيضا أنّه تم تحديد صندوق يتكفل بعملية التعويض وهذا الأمر يعد ضمانة أساسية تضمن للمستثمر حقه في التعويض. وتحقيقا للنفع العام خول نفس المرسوم للدولة بعض الامتيازات على الأراضي الفلاحية المسترجعة أهمها:

- إمكانية تنازل الدولة عن الأراضي الفلاحية لإنجاز المشاريع الاستثمارية حيث أقر المرسوم 03-313 بسلطة الإدارة في إعادة التنازل عن الأراضي الفلاحية لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة، ويمكن إعادة التنازل للمستثمر صاحب حق الانتفاع أو الامتياز إذا مارس حق الشفعة على أن يتعهد بتنفيذ المشروع وعذا طبقا للمادة 08 من نفس المرسوم أو لأي مستثمر خاص سواء شخص طبيعي أو معنوي في حالة عدم ممارسة المستثمر صاحب حق الانتفاع الدائم أو الامتياز حق الشفعة.

- تخصيص الأراضي المسترجعة لإنجاز مشاريع ذات المنفعة العمومية حيث تتم عملية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وإدماجها في القطاع العمراني على وجه الخصوص من أجل إنجاز مشاريع تحقق النفع العام غالبا، أما المشاريع الاستثمارية الخاصة فتكون أكثرها استثناءات من ناحية الممارسة العملية غير أنّ المرسوم التنفيذي فقد أشار إليها بموجب المادة 08 منه.

ولم تتم عملية تحديد المشاريع العمومية وبالتالي كل المشاريع التي تحقق النفع العام قابلة للإنجاز على الأراضي الفلاحية المسترجعة والمدمجة في القطاع العمراني كبناء المدارس والجامعات والمستشفيات... الخ.²

وفي ظل القانون 87-19 يثور اشكال حول إمكانية التعويض من عدمه إذا تعلق الأمر بالمنتجين الفلاحيين الذين يستغلون الأراضي الفلاحية بانتظام دون أن تكون هناك تسوية قانونية لمستثمراتهم لغياب عقودهم الإدارية أو لوجود نزاعات مختلفة لم يصدر فيها

¹ المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المؤرخ في 16/09/2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك المدمجة في القطاع العمراني، ج.ر.ج.ج. عدد 57، الصادر في 2003.

² أسية هتشان، استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية العدد 01، 2017، ص 256.

حكم نهائي، ولكن وبما أنه ليس هناك أي مانع من إعداد العقود الادارية على سبيل التسوية شريطة مصادقة الوالي على قرارات المنح الأصلية وذلك باقتراح من مصالح الفلاحة، فإنه وبمجرد أن تصبح المستثمرة الفلاحية حائزة على عقد إداري فإنه يمكن أن يتم تعويضهم،¹ وهذا ما يمكن العمل به في ظل تطبيق القانون 03-10.

ثانيا- تقدير التعويض المستحق عند نهاية الامتياز الفلاحي بالنسبة للأموال السطحية: يترتب على استرجاع الدولة للأموال السطحية دفع تعويض لفائدة صاحب الامتياز يقابل قيمة هذه الأملاك ويتم تحديد قيمتها التجارية من طرف مديرية أملاك الدولة وذلك بتطبيق إحدى طرق التقييم المعروفة ألا وهي أربعة طرق، تتمثل الأولى في طريقة المقارنة المباشرة والتي يعتمد فيها بصفة مباشرة على فهرس المعاملات العقارية، وذلك بأجراء مقارنة بين الأرض الفلاحية المراد تقييمها مع قيمة أرض فلاحية من نفس المنطقة شرط أن تكون لها نفس الخصائص وتتقارب في العوامل التي يتم على أساسها تحديد القيمة، أما الطريقة الثانية فتتمثل في طريقة الثمن المتوسط للهكتار ويعتمد فيها كذلك على فهرس المعاملات العقارية بالبحث عن الثمن المتوسط للهكتار لأرض فلاحية مشابهة إلى حد ما للأرض المراد تقييمها، وتعد هذه الطريقة هي الأنسب لتقدير القيمة التجارية للأرض الفلاحية، أما الطريقة الثالثة فيعتمد فيها على إنتاجية الأرض ومن خلالها يمكن معرفة القيمة التجارية للأرض بقسمة الناتج الصافي المتوسط لمجموعة من القطع الأرضية المتشابهة للأرض المراد تقييمها على نسبة الإنتاجية لها وقد تم العمل بهذه الطريقة بعد صدور التعليم الصادر بتاريخ 1994/11/05 عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بدراسة وتحليل السوق العقارية، وبالنسبة للطريقة الرابعة فيعتمد فيها على قيمة الدخل للأرض ويخص الأراضي الفلاحية المؤجرة، ووفقا لها فإن القيمة التجارية للأرض تساوي قسمة مبلغ الدخل الصافي للهكتار على نسبة رأس المال.²

¹ جيلالي بإلحاح، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 255.

² أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر 2009، ص 87، 108، والمرجع سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة الجزائر، 2003، ص 95-99.

وبعد الانتهاء من تحديد قيمة الوعاء العقاري يتم استخراج قيمة حق الامتياز من القيمة التجارية للأرض الفلاحية،¹ أما عن تحديد قيمة المباني المسترجعة فإنّ طريقة تقييمها لم ترد في القانون 10-03 لكن يجب التمييز بين المباني المقامة بصفة شرعية والمباني المقامة بصفة غير شرعية، ففي الحالة الأولى تقيم المباني المخصصة للسكن بحسب طريقة التقييم بالمقارنة أو على أساس طريقة التقييم المسماة بإعادة البناء من جديد عندما يكون تاريخ بناؤها نوعاً ما حديث أما في الحالة الثانية فإنّه إن لم تطلب الدولة إزالتها فيتم تقديرها بحسب طريقة تقييم المباني المقامة بصفة غير شرعية،² كما لا يفوتنا الحديث عن طريقة تقييم الاستثمارات المنجزة بما فيها المنشآت والأغراس إذ يتم تحديد قيمتها حسب رأينا على أساس مبالغ الاستثمارات المنجزة وعلى الحالة التي هي عليها وقت التقييم، ويأخذ في ذلك بعين الاعتبار مدة الاستغلال وفترة أحسن إنتاج بالنسبة للأغراس.

ويتم تبليغ صاحب الامتياز الذي انتهى عقده بقيمة التعويض المالي الذي أعدته إدارة أملاك الدولة بعد إعداد محضر معاينة يتضمن جرد لجميع الأموال المسترجعة، ويبقى له الخيار بالقبول أو الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة وفي هذه الحالة يعود اختصاص الفصل فيه للقضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي.³

كما ينبغي الإشارة أنّه في حالة إلغاء التصنيف الأراضي الفلاحية فإنّ القطاع المعني أي المستفيد من قطعة الأرض المسترجعة هو من يتحمل التعويض الذي قد يكون عينياً كما سبق الإشارة له بأن يتم إعادة منح حق الامتياز للمستثمر في إطار الأراضي المتوفرة بعقد ودفتر شروط جديدين أو عن طريق استرجاع المباني المخصصة للسكن وذلك بإعادة إسكان المستثمر الفلاحي وفقاً للشروط المعيشية والعائلية له.

¹ يتم تحديد قيمة التعويض عن حق الامتياز في إطار عملية نزع الملكية أو عمليات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية بنفس الطريقة المعتمدة بالنسبة لحق الانتفاع الدائم أي بنسبة 60 بالمئة من القيمة التجارية للأرض المعنية بالتعويض كما أنّ تقييمه يتم على أساس أنّها أرض فلاحية وليست أرض صالحة للبناء مهما كان موقعها بالنسبة لأدوات التعمير.

² بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 193، والمادة 784 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "إذا أقام شخص منشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنّها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت إزالتها على نفقة من أقامها مع التعويض إذا اقتضى الحال لذلك".

³ محده جلول، المرجع السابق، ص 407.

وكما يجب التطرق لمضمون المواد 26 و27 من القانون 03-10 فقد نصت المادة 26 في فقرتها الثالثة على أنه: "يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته." ونصت المادة 27 من القانون 03-10 على أنه: "تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض."

نصت هاتين المادتين على حالتين من تصفية الحسابات بين الدولة والمستثمر الفلاحي والتي يمكن من خلالهما الخصم من مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر الفلاحي حفاظا على حقوق الدولة وتطهير حق الامتياز من جميع الديون العالقة به،¹ فالحالة الأولى تتعلق بخصم 10% من قيمة التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة والتي تمثل تعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، والحالة الثانية تتعلق بلجوء المانح لخصم من مبلغ التعويض قيمة كل من الرهن التأمينية والتي تمكن الدائن المرتهن من تتبع العقار في أي يد يكون لاستفاء حقه والديون الممتازة التي تترتب على حق الامتياز،² ويشكل هذا تطهير للمستثمرة الفلاحية من جميع الديون العالقة في حالة منح حق امتيازها لمستثمر جديد مما يجنبه تحمل تبعات التنفيذ، وفي هذه الحالة فإن مبلغ التعويض لا يقتطع منه 10% فقط كما نصت المادة 26 من القانون 03-10 بل يضاف له أيضا مبلغ الرهن التي يتم توقيعها على المستثمرة من طرف المستثمر صاحب الامتياز، فهذه الرهن تخصم قيمتها من مبلغ التعويض الذي يمنح للمستثمر الفلاحي مقابل الأملاك السطحية وبهذا يكون من حق الجهة المقرضة التي تمت توقيع الرهن على عقد الامتياز لصالحها انقاص مبلغ حقها من مبلغ التعويض الذي سيحصل عليه المستثمر صاحب الامتياز على الأملاك السطحية.

بما معنى أنه إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بتوقيع رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض فإنّ هذا الرهن الذي يثقل المستثمرة يحتسب في مبلغ التعويض الممنوح للمستفيد بالنسبة للأملاك السطحية ذلك عند نهاية الامتياز مهما كانت

¹ جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 262.

² بن معمر رابع، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، بن معمر رابع، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد 4، 2019، ص 394.

الطريقة التي تتم بها انقضاء عقد الامتياز، وفي هذا الاطار فإنه بالنسبة للهيئة المقرضة التي تم رهن حق الامتياز لصالحها من اجل ضمان الدين الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز فإنها تقتضي حقها من مبلغ التعويض المحدد بالنسبة للأموال السطحية عند نهاية الامتياز، فإذا تعلق الامر ببعض الامتيازات فإنه يتم احتسابها في مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز وحق الامتياز هنا مقرر بموجب القانون لبعض الديون والتي تخول لصاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون حيث تناول القانون المدني الجزائري حقوق الامتياز في المواد 982 وما يليها منه كالمبالغ المستحقة للخدم.¹

وما يلاحظ أنه في الحالة الأولى تلجأ الدولة لخصم 10% من مبلغ التعويض تلقائياً حتى ولو كان الضرر محتملاً، أما الحالة الثانية لا يمكنها الخصم من مبلغ التعويض إلا في حالة وجود رهون أو ديون ممتازة مما يعني أن يكون الضرر مؤكداً في هذه الحالة، وبناء على ذلك تلتزم الدولة بتعويض المستثمر على كل إضافة في المستثمرة الفلاحية إذا كانت الأملاك المسترجعة في حالة جيدة بينما إذا كانت هذه الأخيرة في حالة سيئة فهنا تقتطع الدولة من التعويض الممنوح للمستثمر نسبة 10 بالمائة كتعويض لها جراء الأضرار التي ألحقها المستثمر بالأملاك المسترجعة.

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 81.

كخلاصة لما سبق يمكن القول أنه نظر لعدم تحقيق قانون 87-19 الأهداف المرجوة منه خاصة في ظل الإخلالات الكبيرة التي يقوم بها الفلاحون وخاصة ما تعلق منها بتحويل الوجهة الفلاحية للمستثمرات الفلاحية، واستغلالها لأغراض لا علاقة لها بالفلاحة، فإنه تم الغاؤه بموجب القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي والقانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية ووضع نمط جديد للاستغلال وهو منح عقد امتياز الأراضي الفلاحية لفائدة أصحاب حق الانتفاع الدائم أو لأعضاء جدد.

وبالتالي فإن هذا العقد يتطلب اتفاق إرادة الدولة مع إرادة المترشح الذي هو في الأصل شخص خاص طبيعي غير أجنبي حيث يكون الاستغلال في شكل مستثمرات جماعية أو فردية، ويخضع العقد لشروط تتعلق بأطرافه بالأخص شروط متعلقة بحالتهم الشخصية والمهنية، كما يشترط نوافر شروط تتعلق بمضمون العقد سواء شروط موضوعية أو شكلية وما أن تتحقق هذه الشروط حتى يتم اتباع إجراءات منح عقد الامتياز الذي يعد عقدا إداريا وبالتالي يأخذ من قواعد القانون العام لتواجد الدولة طرفا فيه ولإعدادها دفتر الشروط لتمتعها بامتيازات سلطوية، كما يأخذ العقد من قواعد القانون الخاص بالنظر لطبيعة الحقوق المستمدة من القانون الخاص، ويمنح للمستثمر حقا عينيا عقاريا أصليا في حالتين وهما حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو حالة منح الامتياز بصفة أصلية.

أما عن الانقضاء فينتهي العقد بنهاية طبيعية سواء بانقضاء مدته أو بعدم ممارسة صاحب حق الامتياز طلب تجديد العقد، كما ينتهي العقد بنهاية غير طبيعية بطلب من صاحب الامتياز أو بمبادرة من مانح الامتياز في حالة الفسخ الإداري نتيجة اخلال المستثمر بالالتزامات التعاقدية ويترتب عن نهاية العقد آثار قانونية هامة تتمثل في استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية وحق المستثمر عند انتهاء العقد في جميع الحالات صاحب الامتياز أن يطالب بتعويض عن الأملاك السطحية.

الباب الثاني:

ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال
الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

كما رأينا سابقا أنّ الدولة اعتمدت على عقد الامتياز لتحقيق استقرار في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها من أجل أن تبقى هذه الأخيرة ملكا للدولة من جهة، وحتى يتم تأمين الفلاح المستثمر صاحب الامتياز بتحريره أكثر فأكثر من جهة أخرى، ولكي يتم القضاء على حالات اهمال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويتم المحافظة على وجهتها الفلاحية، لذلك فإنّ هذا العقد كرس في مضمونه ضمانات لتفعيله كسياسة ناجحة لتسيير الأوعية العقارية التي يتم عليها المشروع الاستثماري، هذه الضمانات تمس كل من طرفي العقد وهي ضمانات تعاقدية تترجم بجملة من الحقوق المكرسة لهما، والتزامات مفروضة عليهما.

هذه الحقوق والالتزامات لا يكفي أن يتضمنها عقد الامتياز، بل لابد من حمايتها ويكون ذلك بتفعيل الرقابة الإدارية والقضائية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها بموجب القانون 10-03، فالرقابة الإدارية هي من الضمانات الوقائية التي تعمل على ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحي أما الرقابة القضائية هي من الضمانات العلاجية التي تعمل على تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الامتياز.

من هذا المنطلق قسمنا الباب الثاني إلى فصلين تطرقنا في **الفصل الأول** منه إلى الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أما **الفصل الثاني** سيتم التطرق فيه إلى تفعيل الرقابة على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 10-03.

الفصل الأول: الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

سبق القول أنّ عقد الامتياز يهدف إلى تحقيق مصلحة شخصية للمستثمر الفلاحي ومصلحة عامة للدولة لذلك فإنّه يتضمن شروط لا يمكن وصفها إلا أنّها حق أو التزام بالنسبة لكل من طرفي العقد، فكل حق يقابله التزام وكل التزام يقابله في نفس الوقت حق، وعليه فحقوق الدولة مانحة الامتياز هي في نفس الوقت التزامات على عاتق المستثمر الفلاحي، والتزامات الدولة مانحة الامتياز هي بالنسبة للمستثمر الفلاحي حقوق له، حيث تعد هذه الحقوق والالتزامات الآثار القانونية للعقد والتي تترتب بمجرد ابرام العقد واستكمال إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية، ولإبراز هذه العلاقة التبادلية في عقد الامتياز الفلاحي التي تتعدد من خلالها الحقوق والالتزامات المثبتة لطرفي العقد سنتطرق لحقوق وواجبات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي في (المبحث الأول)، ولحقوق وواجبات الدولة مانحة الامتياز في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تحديد حقوق وواجبات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي

يترتب على إبرام عقد الامتياز الفلاحي نشوء مجموعة من الحقوق والواجبات في ذمة المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز فبالنسبة لحقوقه نص عليها القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط المرفق بالعقد، فهي تلك التي تمكنه من عصرنه واستغلال الأراضي الفلاحية حيث وجب علينا تعدادها بشكل مفصل في (المطلب الأول)، وفي المقابل ذكرت هذه النصوص الالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يستفيد المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز من مجموعة من الحقوق تندرج ضمن الحقوق المرتبطة باستغلال الأرض الفلاحية (الفرع الأول)، كما يستفيد من نوع آخر من الحقوق التي ترتبط بالتصرفات القانونية (الفرع الثاني)، وحقوق ترتبط باستمرارية العلاقة التعاقدية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الحقوق المرتبطة بالاستغلال

يندرج ضمن هذا الصنف مجموعة من الحقوق المرتبطة بالحق العيني الأصلي الممنوح لصاحب الامتياز بموجب عقد الامتياز حيث تتمثل هذه الحقوق في حقه في استغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها، كما يحق له أن يكتسب أكثر من حق امتياز لتكوين مستثمرة من قطعة واحدة وأن يقوم بتكوين مستثمرة فردية عن طريق الخروج من حالة الشيوخ، بالإضافة إلى امكانيته من الانخراط في التعاونيات الفلاحية وإقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية.

أولاً- الحق في استغلال الأراضي الفلاحية وأملكها السطحية: ويعد هذا الحق أهم حق يترتب عليه عقد الامتياز فبمجرد إعداد هذا العقد وشهره في المحافظة العقارية يثبت للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية وأملكها السطحية المتصلة بها، وهذا ما أكدته المادة 02 من دفتر الشروط غير أنه ولممارسة هذا الحق لم يضع المشرع

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

سوى قيد واحد وهو أن يكون هذا الاستغلال لغرض فلاحي أي متعلق بالنشاط الفلاحي، فيتعين عليه إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مباشرا كحراثتها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها وتوظيف وسائل الانتاج لهذا الغرض، كما يجب أن يكون الاستغلال بشكل دائم ومستمر وهو ما أكدت عليه المواد 22 و 23 من القانون 10-03.

وعليه فإنّ الاستغلال يشمل الارض وعناصرها المتصلة بها والتي حددتها بطاقة جرد الأملاك الملحقة بدفتر الشروط، كما يشمل سطح الأرض وما فوقها من علو وما تحتها من عمق في باطن الأرض، كحق المستثمر في حفر الآبار لاستخراج المياه اللازمة لسقي الأرض أو تمرير أنابيب المياه، كما يشمل الحق في الاستغلال ملحقات الأرض الفلاحية كحقوق الارتفاق وخاصة حق المرور إذا كانت الأرض محصورة أو بعيدة عن الطريق.¹

كما وأنّ عدم استغلال الأرض الفلاحية يشكل اخلالا بالتزام قانوني لا يجد أساسه فقط في القانون 10-03 بل يؤكد عليه القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري حيث أنّ عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل تعسفا في استعمال الحق وهو في الوقت ذاته واجب قانوني ملقى على عاتق كل صاحب حق عيني عقاري أو حائزه.²

ثانيا- الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز لتكوين مستثمرة من قطعة واحدة: على الرغم من أنّ القانون منع صاحب الامتياز من الحصول على أكثر من حق امتياز عبر التراب الوطني وذلك كقاعدة عامة إلا أنّ المشرع الجزائري خالف ذلك بوضع استثناء لهذه القاعدة حيث سمح للشخص الواحد اكتاب عدة حقوق امتياز أخرى بهدف تكوين مستثمرة فلاحية مشكلة من قطعة واحدة،³ كما وقد حدد المشرع مفهوم المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة فعرّفها على أنّها كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.⁴

¹ جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 193.

² أنظر المادة 84 و 51 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

³ أنظر المادة 16 فقرة 2 من القانون 10-03.

⁴ أنظر المادة 16 فقرة 3 من نفس القانون.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

كما ينبغي التوضيح أنّ المشرع لم يسمح بأي حال تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة تفوق مساحتها (10) أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية الذي حدده بمقتضى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية،¹ والهدف من تحديد المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية الحفاظ على تحقيق نجاعة المشروع الاستثماري، حيث لا يستطيع المستثمر صاحب الامتياز الحصول على عدة حقوق امتياز إلا في حالة ما إذا بقيت بعض الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها والمخصصة لهذا الغرض وشرط أن تكون غير ممنوحة.

وعليه يتم ممارسة هذا الحق عن طريق توجيه طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يباشر إعلان الترشح المنصوص عليه في المادة 17 من القانون 10-03 والمادة 25 من مرسومه التنفيذي وكذا القرار الوزاري المحدد لإعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، حيث يكون للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز الأولوية في المرتبة الثانية لتشكيل مستثمرة من قطعة واحدة حسب الأولويات المنصوص عليها في المادة 17 سالف الذكر، كما يتم ممارسة هذا الحق عن طريق التنازل من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن حقوق الامتياز المكتسبة بطريق الشفعة، ويتم التنازل في هذه الحالة بسعر الاكتساب مع زيادة 20 بالمئة من سعر ثمن حق الامتياز المشفوع فيه وبعد توجيه طلب من المعني إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراض الفلاحية.²

ثالثا- الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق الخروج من الشيوخ: جاء نص المادة 11 فقرة 02 من القانون 10-03 ليمنح العضو في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء من الخروج من حالة الشيوخ وأن يختار تشكيل مستثمرة فردية لكن في هذه الحالة يتوجب عليه تقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيما يخص ذلك، حيث يتم الفصل في هذا الطلب طبقا للتنظيم الذي يتم فيه مراعاة النجاعة

¹ أنظر المادة 23 من المرسوم 10-326 سالف الذكر.

² أنظر المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية والمساحة المرجعية لها كما هو موضح في المادة 03 من المرسوم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.¹ وبالتالي لممارسة هذا الحق يجب احترام القيد المنصوص عليهما في المادة 11 من هذا القانون، أولهما موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية واحترام المساحة المرجعية المحددة في المرسوم 97-490، وتجدر الإشارة أن إجازة تشكيل مستثمرة فلاحية فردية لصاحب الامتياز الهدف منه الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية التي تعتبر مصادر انسداد في أغلب المستثمرات الجماعية. ومن المتعارف عليه أن مصطلح الخروج من الشيوخ لم يرد إلا في دفتر الشروط النموذجي الملحق مع المرسوم 10-326 في البند السابع من المادة الثانية، كما تطرق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 لذلك، واعتبر أن عملية الخروج من الشيوخ تتم إما بصفة ودية أو عن طريق القضاء حيث جاء فيه الإجراءات الإدارية التي يجب اتباعها في الحالتين.²

ففي الحالة الودية يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة بعد إيداع المستثمر الفلاحي ملف جديد على مستوى الديوان ويقوم المستثمر المعني بالتوقيع على دفتر شروط جديد وتقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد امتياز جديد لفائدة المستثمر المعني الذي خرج من حالة الشيوخ يتضمن انشاء مستثمرة فلاحية فردية، وتعديل عقد الامتياز الأصلي بحيث لا يشمل المستثمر الذي تم قبول خروجه من حالة الشيوخ على أن لا يكون عدد المستثمرين في العقد الأصلي الذي تم

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997، يحدد شروط وتجزئة الأراضي الفلاحية، سالف الذكر.

² هارون محمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية، مداخلة بمقر المجلس الشعبي الوطني، العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة " واقع وفاق " منشورة على الموقع الالكتروني <http://www.apn.dz> ملقاة يوم 2018/12/17، ص 12.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

تعديله يقل عن ثلاثة مستثمرين وهو العدد الأدنى لتكوين المستثمرة الفلاحية،¹ وبالتالي فإن طلب المستثمر استوفى جميع البيانات المطلوبة فيه أهمها مخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، محضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المصادق عليه، كما يعني ذلك أنه تم احترام شرط المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بأن لا تقل عن المساحة المرجعية للمستثمرة المبينة في المادة 03 من المرسوم 97-490.

وقد يحدث وأن يرفض المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة طلب المستثمر الفلاحي المتمثل في انشاء مستثمرة فلاحية بعد الخروج من الشيوخ فإن ذلك راجع لعدم احترام المساحة المرجعية أي أنّ غرض الخروج من الشيوخ كان لاستغلال أرض فلاحية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من ذات المرسوم السابق وفي هذه الحالة تكون تجزئة الأرض الفلاحية ممنوعة بقوة القانون وبالنتيجة يرفض طلب المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز وما يبقى أمامه سوى البقاء في الشيوخ أو التنازل عن حقه في إطار أحكام المادة 15-16-18-19 من القانون 10-03.²

وفي حالة عدم موافقة باقي أعضاء الامتياز في نفس المستثمرة الفلاحية على الخروج من الشيوخ جاز للمستثمر مقدم الطلب اللجوء للقضاء، فيكون الخروج من الشيوخ قضاء عن طريق استصدار حكم قضائي تنفيذي يقضي بالموافقة على طلب المستثمر تشكيل المستثمرة الفردية، وذلك مع مراعاة الشروط الواردة في المادة 11 من القانون 10-03 وبناء على هذا الحكم يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفتر شروط جديد يوقع

¹ بن ويس أحمد، عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2020، ص 221.

² حكمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 168.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

من قبل المستثمر المعني، ويرسل الملف على إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني، وتعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الآخرين.¹

رابعاً- الحق في تشكيل تعاونية فلاحية: جاء في نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أنه: " يمكن المستثمرين أصحاب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما."

يفهم من خلال هذه المادة أنّ المشرع أجاز للمستثمرين أصحاب الامتياز تكوين تعاونية فلاحية فيما بينهم وذلك من أجل تلبية احتياجات النشاط الفلاحي وترقيته ويتم ذلك بموجب عقد رسمي استناداً على نص المادة سالفه الذكر والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18/12/1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، حيث يفهم من ذات المرسوم أنّ التعاونية الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت سلطة وزير الفلاحي يقترح التنظيم الخاص بها، يمنحها الاعتماد ويراقب تطورها ونشاطاتها،² ويمكن أن تأخذ أشكالاً منها:³

-التعاونيات الفلاحية للخدمات المتخصصة.

-التعاونيات الفلاحية حسب الفروع.

-التعاونيات الفلاحية متعددة النشاطات.

-تعاونيات الاستغلال المشترك.

والجدير بالذكر أنّه يجب أن يذكر في العقد المنشئ للتعاونية الفلاحية تحت طائلة البطلان، هدف التعاونية، تسميتها، مجال اختصاصها حقوق الأعضاء وواجباتهم، شروط وكيفيات انخراط الأعضاء وانسحابهم وشطبهم واقصائهم منها، بيانات بطاقة فلاح لكل

¹ هارون محمد، المرجع السابق، ص 12-13.

² بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 253.

³ المواد من 08 إلى 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18/12/1996، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج.ر.ج. عدد 81، لسنة 1996.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

عضو، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها، القواعد والاجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية وكذا أيلولة الممتلكات في حلة حل التعاونية.¹

إضافة إلى ذلك فإنّ التعاونيات الفلاحية لا تسعى بالضرورة إلى تحقيق الربح بل إلى تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية، فهي تهدف حسب مفهوم المادة 54 من القانون 08-16 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 إلى²:

- انجاز، أو تسهيل الانتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق.
- تخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها وعن طريق مجهودهم المشترك.

- تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها.
- تزويد منخرطها فقط بجزء من المدخولات والتجهيزات اللازمة لمستثمراتهم أو كلها، والقيام بجميع العمليات التي تدخل في إطار المهنة الفلاحية لحساب منخرطها.

وينتم انشاء التعاونية عن طريق ارسال المستثمر صاحب الامتياز طلب مرفوق بالوثائق اللازمة إلى رؤس لجنة الاعتماد التي يتعين عليها الرد خلال 15 يوما، وهناك نوعين من لجان الاعتماد هما لجنة اعتماد للولاية وتخص التعاونيات الفلاحية التي تعمل داخل الحدود الاقليمية للولاية ويتم منح الاعتماد بناء على قرار من الوالي بتفويض من وزير الفلاحة وذلك بعد موافقة اللجنة إضافة إلى وجود لجنة اعتماد وطنية إذا كانت التعاونيات تمارس أعمالها على اراضي فلاحية تمتد إلى خارج حدود الولاية ويتم منح الاعتماد في هذه الحالة من وزير الفلاحة بعد موافقة اللجنة.

يكون قرار الوالي قابلا للطعن فيه امام وزير الفلاحة أما قرار وزير الفلاحة فيطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.³

خامسا- الحق في اقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية: باعتبار أنّ المستثمر الفلاحي أثناء قيامه بنشاطاته الفلاحية بحاجة إلى مجموعة من المنشآت والهياكل القاعدية حتى

¹ أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، والمادة 53 و55 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16.

² بوعافية رضا، المرجع السابق، ص 253-254.

³ بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، المرجع السابق، ص 268-269.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

يمكن من ممارسة عمله عل أحسن وجه، خول له القانون -تحديدا في المادة 02 من الفقرة الثانية لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 - الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.

فيمكن للمستثمر صاحب الامتياز تشييد أي بناء يساهم في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، وتحسين منتوجها كبناء سكن عائلي له، أو مستودعات لتجميع وتخزين المنتج الفلاحي على سبيل المثال،¹ ويمارس هذا الحق بشرط مراعاة أحكام القانون 90-29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي له، مع الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة وتبعاً لذلك يجب أن يتم استصدار رخصة البناء طبقاً لأحكام هذا القانون.²

الفرع الثاني: الحقوق المرتبطة بالتصرفات القانونية

خول المشرع لصاحب الامتياز أن يرتب مجموعة من التصرفات على حق الامتياز وبذلك فقد أقر له مجموعة من الحقوق المتعلقة بإمكانية التصرف في هذا الحق وتتمثل هذه التصرفات أو هذه الحقوق في إمكانية رهن حق الامتياز وإمكانية التنازل عنه وتوريثه، كما كرس للمستثمر الفلاحي حق ابرام عقد شراكة.

أولاً- حق رهن حق الامتياز: تعد التغطية المالية الضمان الأمثل لحسن سير وتنفيذ العقود الإدارية خاصة ما يتعلق منها بمشاريع الاستثمار في القطاع الفلاحي، إذ تلتزم الدولة باتخاذ كافة الوسائل والإجراءات التي من شأنها سد احتياجات المستثمر الفلاحي أثناء تنفيذه للعقد من خلال اعتمادها على آلية قانونية تتمثل في رهن العقد الإداري المتمثل في عقد الامتياز الفلاحي كوسيلة تحفظ استمراريته كعقد أصلي، إذ يخول

¹ بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، المرجع السابق، ص 28.

² القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 52، 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر.ج. عدد 51، صادر بتاريخ 15/08/2004.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

لصاحب الامتياز الحائز على الخبرة و التقنيات الفلاحية والذي يعاني من عجز مالي أن يلجأ إلى المؤسسات المالية والبنوك من أجل الحصول على قروض تسهل له عملية تنفيذ العقد واستغلال مستثمرته الفلاحية وذلك بإقرار القانون له بإمكانية رهنه لحق الامتياز كضمان للقرض الذي يتحصل عليه من قبل البنك من خلال نص المادة 12 من القانون 03-10 سالف الذكر وذلك بعد أن واجه صاحب حق الانتفاع الدائم الذي تم تكريسه بموجب القانون رقم 87-19 صعوبات في الحصول على مثل هذه القروض من قبل المؤسسات المالية بضمان هذا الحق كون أن هذه الأخيرة لا تطمئن إلا لعقد الملكية كتأمين عيني لقروضها.

وعلى الرغم من كون الرهن تصرف قانوني يستمد وجوده من قواعد القانون المدني ومتميز بأحكامه الخاصة المطبقة على العقار أو المنقول إلا أن ممارسة مثل هذا التصرف على عقد الامتياز الفلاحي طبقا لقواعد القانون المدني لقي تعارضا مع أحكام الرهن في ظل القواعد المنظمة لعقد الامتياز الفلاحي وهذا راجع لطبيعة العقارات الخاصة بالدولة من حيث حرمة المساس بها إلا أن موضوع الرهن فيها بقي أمر متاحا كحالة استثنائية على المبدأ العام المقرر على الأملاك الوطنية الخاصة والمتمثل في عدم قابلية الحجز عليها.

وعليه لفهم هذا التصرف يجب الخوض في دراسة آلية رهن عقد الامتياز الفلاحي كآلية جديدة جاء بها القانون 03-10 من خلال إبراز خصائصه ودراسة شروط وإجراءات إتباعه مع إيضاح مصير رهن عقد الامتياز الفلاحي وحق الهيئة المقرضة في الحق العيني العقاري لذا نعالج هذه النقاط من خلال ما يلي:

أ- تعريف رهن عقد الامتياز الفلاحي: بداية لا بد من القول أن حق الامتياز المكرس بموجب المادة 04 من القانون رقم 03-10 منح المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال واستعمال هذه الأخيرة في شكل حق انتفاع مؤقت في ظل احتفاظ الدولة بملكية الرقبة، و هو ما يعطي الحق للمستثمر أن يستغل الأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية، فيتعين عليه استغلالها استغلالا مباشرا عن طريق حرثها

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

وسقيها لجعلها منتجة لثمارها، غير أنّه من خصائص حق الاستغلال التي يمكن استنتاجها من خلال نص المادة 12 من القانون 10-03 أنّه قابل للرهن حيث يقوم المستثمر برهن حق استغلال الأرض الفلاحية وذلك بغرض الحصول على قروض من قبل البنك لتمويل نشاطاته في اطار الاستثمار الفلاحي وهو ما تنص عليه المادة 12 حيث جاء النص قانونا بتصريف الرهن في نص هذه المادة والتي يذكر فيها ما يلي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض...". كما يشمل الرهن الأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية سواء ما تعلق منها بالمباني أو الأعراس ومنشآت الري.

بذلك يفهم أنّ الرهن يعد نظاما للتمويل البنكي لفائدة المتعاقد صاحب الامتياز لغرض الوفاء بالتزاماته مع الإدارة من خلال تمويل مباشر من قبل المصرف، كذلك يعد نظاما للتمويل الإداري وذلك من خلال إجازة القانون رهن حق عيني متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

من خلال هذا التعريف يتبين لنا أنّ رهن عقد الامتياز الفلاحي يتمتع بالعديد من الخصائص أبرزها:

- الجواز التشريعي: لا بد أن تستند عملية الرهن إلى قانون يجيز هذه العملية لذلك نجد أنّ المشرع الجزائري اهتم بوضع قوانين تضبط هذه المسألة على وجه العموم أهمها قانون 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 المتعلق بالرهن القانوني الذي يؤسس على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كآلية تضمن بها تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها¹ وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني،² إلى أن نصت المادة 12 من القانون 10-03 على وجه الخصوص

¹ القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر.ج. عدد 86، الصادرة بتاريخ 25/12/2002.

² المرسوم التنفيذي رقم 06-132، المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ج.ر.ج. عدد 21، 2006.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

على الرهن المؤسس لفائدة هيئات القروض كتأمين عيني يمكن الدائن من استيفاء حقه من المدين دون تحديد طبيعة هذا الرهن، كما نصت المادة 2 من دفتر الشروط على هذا الحق.¹

- رهن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد تابع: لأن إبرام عقد الرهن لا يقوم إلا تبعا لحق أصلي بحيث يضمن الوفاء بهذا الحق ويترتب على ذلك أن الرهن يتبع حق المضمون وجودا أو عدما،² لذا يعد عقد الرهن عقدا تابعا لحق أصلي وهو حق الامتياز أي الاستغلال.

- رهن عقد الامتياز الفلاحي هو عملية تعاقدية: فهو لا يتم إلا باتفاق بين هيئة القرض والمستثمر صاحب الامتياز وذلك بإبرام عقد القرض العقاري،³ حيث يفهم من ذلك أنه لا يجوز إلزام البنوك والمؤسسات المالية بعقد الرهن وتمويل عقد الامتياز الفلاحي الذي يعاني خلل في الجوانب المالية، وإنما لا بد من وجود عقد يبرم بين المستثمر والمصرف لغرض التمويل وهو عقد القرض.

يكون محل عقد القرض رهن حق الامتياز مقابل مبلغ مالي، فينقل المقرض للمقترض ملكية الشيء المقترض على أن يرد مثله في نهاية القرض وذلك بمقابل أو بدون مقابل تتمثل في الفائدة.⁴

ويعد بنك الفلاحة والتنمية الريفية البنك المتخصص في القطاع الفلاحي والذي يقدم القروض الفلاحية لأصحاب عقد الامتياز في إطار تمويل المستثمرة الفلاحية،⁵ بالتالي فإن اتفاق الرهن يدور في نطاق المديونية وجودا أو عدما، فإن انقضت انقضى الرهن.

¹ المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-236.

² نجاه بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 13، 2016، ص 04.

³ كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 158.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، الهيئة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، الجزء 05، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة، ص 420.

⁵ عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصومة الملك العام، المرجع السابق، ص 225.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

- استبعاد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين: يتضح ذلك من خلال نص المادة 12 من القانون 10-03 حيث أنّ المشرع كرس الرهن للحق العيني العقاري لفائدة هيئات القروض دون سواها أي لشخص معنوي دون الأشخاص الطبيعية إضافة إلى كون المادة 70 و 71 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقروض حصر إجراء الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية فقط.¹

- رهن عقد الامتياز الفلاحي جمع بين الرهن القانوني والرهن الرسمي: حيث تنص المادة 884 من القانون المدني على ما يلي: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين."

من خلال هذه المادة يمكن التمييز بين تصرف الرهن القانوني وتصرف الرهن الاتفاقي حيث يكون تصرف الرهن قانونيا إذا كان الراهن هو المدين نفسه، ويكون اتفاقيا إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين.

والأصل أنّ الرهن المعتمد من قبل البنوك والمؤسسات المالية لضمان القروض العقارية هو الرهن القانوني² وذلك طبقا لنص المادة 96 من قانون 02-11 سالف الذكر، حيث يؤول الأمر فيه إلى تحرير وثيقة الرهن والتي تصبح سندا تنفيذيا يسمح من خلالها للبنك بتوقيع الحجز على المال العقاري المرهون في حالة عدم الوفاء في الآجال المتفق عليها وبعد إعدار المقترض،³ غير أنّه وبعد صدور القانون 10-03 في نص المادة 12 نص على الرهن دون تحديد طبيعته القانونية، فزيادة على الرهن القانوني يعد الرهن الرسمي التصرف الوحيد الذي يمكن لصاحب الامتياز أن يبرمه في هذا الاطار وذلك للحجج التالية:

¹ أنظر المادة 70-71 من الأمر 11-03، المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقروض، ج ر عدد 52، لسنة 2003 (ملغى).

² بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر والطباعة، عين ميله، الجزائر، 2011، ص 239.

³ كحيل حكيمه، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 158.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

- الأصل أنّ الرهن الرسمي ينصب على العقار ككل ما لم ينص القانون على خلاف ذلك طبقا للمادة 886 من قانون القانون المدني، وحق الامتياز الممنوح في إطار القانون 03-10 يشكل حقا متفرعا عن حق ملكية العقار وهو حق الاستغلال المؤقت تبعا لنص المادة 04 منه وباستقراء نص المادة 12 يفهم أنّه لا مانع من رهن حق الامتياز تبعا لقواعد القانون المدني أي أنّه لا يوجد حظر بشأنه تبعا لمبدأ "كل ما ليس محظور فهو مباح".

- الرهن الرسمي يسمح ببقاء المال المرهون تحت يد المدين الراهن من أجل الانتفاع به ومن ثم يمكنه هذا التصرف من الاستغلال الشخصي والمباشر تبعا لدفتر شروط عقد الامتياز، على خلاف الرهن الحيازي في العقار.¹

- رهن حق الامتياز الفلاحي يشكل استثناء على القاعدة التي تنص عليها القانون المدني في المادة 884 منه: والتي تشترط لصحة الرهن أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وهو ما لا ينطبق في رهن حق الامتياز - إذ أنّ الدولة تحتفظ بملكية الرقبة- كما تشترط المادة 886 من ق م ج لصحة الرهن أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني في حين أنّ القانون لا يسمح للراهن صاحب حق الامتياز ببيع عقارات الدولة الخاصة المتمثلة في الأراضي الفلاحية فسلطة التصرف المخولة له تنطوي فقط في حق الامتياز أي الاستغلال، والذي يكون قابلا للحجز طبقا للمادة 13 من قانون 03-10 حيث يجوز لدائن المستثمر صاحب الامتياز الحجز على حقوق هذا الأخير طبقا لإجراءات الحجز على العقار المنصوص عليها في المواد من 721-765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

ب- شروط وإجراءات رهن عقد الامتياز الفلاحي: تنص المادة 13 من قانون رقم 03-10 على شروط الرهن حيث جاء فيها ما يلي: "يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه في ظل احترام أحكام هذا القانون لاسيما المواد 3-7-15-16-17".

¹ مزواغي ميلود، المرجع السابق، ص 116.

² هارون محمد، المرجع السابق، ص.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

يفهم من ذلك أنه لرهن عقد الامتياز الفلاحي يجب أن يراعى في اتفاق الرهن المبرم أمام الموثق أحكام عقد الرهن الرسمي بصفة عامة وأحكام عقد الامتياز الفلاحي بصفة خاصة حتى لا يشوبه عيب أو اخلال بالتزام يستوجب ابطال العقد أو فسخه حسب الحالة لاسيما نمط الاستغلال، وحالات تنافي تحويل حق الامتياز أو التنازل عنه وممارسة حق الشفعة أو تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة.¹

أما فيما يتعلق بإجراءات الرهن فتتمثل فيما يلي:

- **قيد الرهن وتسجيله:** فحتى تتمكن الهيئة المقرضة من فرض مرتبتها في الرهن لاستيفاء حقها يجب أن تتم عملية القيد طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بينه وبين زبونه مع استظهار وثيقة تخصيص الرهن العقاري التي تمثل عقد الرهن في هذه الحالة، ومع تبيان المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن، وذلك طبقاً لنص المادة 96 من القانون 11-02 سالف الذكر، إذ يقدم البنك عن طريق ممثله القانوني على تسجيل هذا الرهن بموجب تقديمه للسند الأصلي أو صورة رسمية لعقد الامتياز في المحافظة العقارية المختصة اقليمياً² مع الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.³

- **الاعفاء من تجديد القيد:** أي أنّ الرهن يبقى محتفظاً بأثره القانوني لمدة 30 سنة وهذا راجع للإعفاء من تجديده لمدة 30 سنة ما يعفيه من التجديد العشري وهو ما أكدت عليه المادة 96 من القانون 11-02 والتعليمية الوزارية رقم 01207 الصادرة بتاريخ 2010/02/07.

وهو ما يعمل على تحفيز البنوك والمؤسسات المالية لدعم القطاع الفلاحي من خلال امداده بالقروض العقارية دون المساس بضماناتها وامتيازاتها المقررة لها، غير أنه

¹ مزواغي ميلود، المرجع السابق، ص 116-117.

² نجاة يوساحة، المرجع السابق، ص 09.

³ أنظر المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر في 1976.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

في حالة اخلال المقرض صاحب الامتياز بالتزامه المتمثل في تسديد المبلغ المقرض تقوم الهيئة المقرضة بإجراء ضروري لاستيفاء حقها من خلال حق التنفيذ الجبري على حق الامتياز المرهون أو ما يعرف بحق الحجز على عقد الامتياز الفلاحي وذلك بعد تنبيه المقرض عن طريق اعذاره بالدفع وذلك طبقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وحسب هذا الإجراء فإنّ مآل هذا الحق بعد الحجز عليه ينتهي ببيع حق الامتياز بالمزاد العلني وبالتالي يترتب عن ذلك نقل حق الامتياز إلى الراسي عليه المزاد، كما تنتقل إليه كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على الحق العيني العقار المباع بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها وذلك في حدود المدة المتبقية من الامتياز، لكن الاكتفاء بحكم رسو المزاد حتى يصبح الراسي عليه المزاد صاحب امتياز لا يكفي بل يجب أن يتقدم هذا الأخير إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل التوقيع مع المدير الولائي للديوان على دفتر الروط والذي يقوم بإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد امتياز جديد لفائدة الراسي عليه المزاد يسجل ويشهر وعلى هذا الأساس ينتقل إليه حق استغلال هذه الأراضي والأمالك السطحية المتصلة بها للمدة المتبقية من حق الامتياز.¹

وما يجدر الإشارة إليه التغييرات القانونية التي طالت قانون النقد والقرض حيث صدر القانون 09-23 الذي يتضمن القانون النقدي والمصرفي² والذي ألغى القانون رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض، حيث نظم القانون الجديد أحكام القرض وجاء في المادة 70 منه: "يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا القانون، كل عمل لقاء عوض يضع

¹ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة، بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للقانون 10-03، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، 2016، ص 09.

² القانون رقم 09-23، المؤرخ في 21/06/2023 يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج.ر.ج. عدد 43، الصادر في 27/06/2023.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان..."

كما أضافت المادة 110 منه ما يلي: "ينظم بنك الجزائر ويسير مصلحة مركزية مخاطر المؤسسات والأسر، ومركزية المستحقات غير المدفوعة.

تعد مركزية المخاطر مصلحة لمركزة المخاطر، وتكلف بجمع بيانات هوية المستفيدين من القروض وبيانات القروض، لدى البنوك والمؤسسات المالية، لاسيما منها طبيعة وسقف القروض الممنوحة والمبالغ المسحوبة ومبالغ القروض غير المسددة وال ضمانات المعطاة لكل قرض.

تجمع مركزية المخاطر وتقوم أيضا بمركزة المعلومات حول القروض، لاسيما منها القروض المصغرة الممنوحة من طرف المؤسسات أو الهيئات المختصة المخولة لذلك. يتعين على البنوك والمؤسسات المالية وكذا المؤسسات أو الهيئات التي تمنح القروض المصغرة الانخراط في مركزية المخاطر، وتزويدها بالمعلومات الضرورية لسيرها الحسن المذكورة في الفقرة 2 أعلاه.

تضع مركزية المخاطر تحت تصرف البنوك والمؤسسات المالية، وكذا المؤسسات أو الهيئات التي تمنح القروض المصغرة المعلومات المالية الضرورية لتسيير المخاطر المتعلقة بزبائنها التي قد يتعرضون لها من المؤسسات والأسر.

لا تستعمل المعلومات المبلغة من قبل مركزية المخاطر للبنوك والمؤسسات المالية وكذا المؤسسات أو الهيئات التي تمنح القروض المصغرة إلا في إطار منح القروض أو تسييرها، ولا تستعمل هذه المعلومات، بأي حال من الأحوال، لأغراض أخرى، لاسيما الاستشراف التجاري أو التسويقي.

يعد المجلس، طبقا لأحكام المادة 64 من هذا القانون، النظام الذي ينظم سير مركزية المخاطر وتمويلها من قبل المنخرطين الذين لا يتحملون سوى تكاليفها المباشرة. يتمثل هدف مركزية المستحقات غير المدفوعة في الوقاية ومحاربة إصدار الشيكات بدون رصيد. وتكلف بمركزة حوادث الدفع بالشيك لغياب أو عدم كفاية الرصيد

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

المصرح به من طرف البنوك والخزينة العمومية إضافة إلى المصالح المالية لبريد الجزائر.

تحكم النصوص التنظيمية مركزية المستحقات غير المدفوعة ويتم وصلها بنظم الدفع التي يشرف عليها بنك الجزائر.

يمكن لبنك الجزائر أيضا، أن يضع ويسير عن طريق نظام، أي مركزية معلومات أخرى مرتبطة بمهامه."

ثانيا- حق التنازل عن حق الامتياز: يعد التنازل إجراء قانونيا منصوص عليه من قبل المشرع بموجب المادة 13 من القانون 10-03 بغرض تجنب إبقاء الأرض الفلاحية دون استغلال ويمارس هذا الحق بطريقتين فإما أن يتنازل المستفيد من حق الامتياز عن حقه العيني بدون مقابل وإما أن يتم ذلك بمقابل:

أ- التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل: خول المشرع للمستثمر الفلاحي طبقا للمادة 14 من القانون 10-03 التنازل عن الحق العيني العقاري الممنوح له على الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأمالك السطحية بها وذلك مجانا أي دون مقابل، ولكنه قيد ممارسة هذا الحق بشروط تتمثل في أن يكون التنازل بدون مقابل فقط لأحد ذوي حقوق المستفيد من الامتياز،¹ ولن يتم التنازل لهم إلا إذا تحققت حالة من الحالتين وهما حالة بلوغ المستفيد من حق الامتياز سن التقاعد و/أو حالة اصابته بعجز يمنعه من ممارسة نشاطاته الفلاحية،² وفي هذه الحالة يمكن أن يتم التنازل في شكل عقد

¹ لم يحدد المشرع الجزائري ذوي حقوق المستثمر ولا المقصود بهم ولكن يمكن الاستناد في ذلك إلى أحكام المادة 32 و33 من ق.م.ج حيث تنص المادة 32 منه على أنه: "تتكون أسرة الشخص من ذوي قرياه ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل واحد." كما تنص المادة 33 على أن: "القراية المباشرة هي الصلة ما بين الأصول والفروع، وقراية الحواشي هي الربطة ما بين أشخاص يجمعهم أصل واحد دون أن يكون أحدهم فرعا للآخر."

² لم يتطرق المشرع الجزائري لتحديد حالات العجز وأسبابه ولا لطرق اثباته وعليه يمكن تعريف العجز أنه كل حالة تحول دون التزام المستثمر باستغلال الأرض الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة ولقد حصر القانون 87-19 في مادة رقم 27 حالة العجز في العجز البدني وألزم المنتج الفلاحي بتعيين شخص من اختياره وعلى نفقته ليخلفه في الحقوق والالتزامات وهذا دون التخلي عن التزامه الشخصي في الانتفاع، وإذا ما أدى هذا العجز إلى التأثير سلبا على المستثمرة الفلاحية الجماعية جاز لباقي الأعضاء أن يلتمسوا من المحكمة نقل حصة العضو العاجز أو دفعه للتنازل عنها.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

هبة، وما يلاحظ كذلك عن هذه الحالة أنها تمنع أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ممارسة حق الشفعة وهو ما يؤكد صحة مفهوم الشفعة الواردة في القانون المدني.

ب- التنازل عن حق الامتياز بمقابل: قد يكون التنازل عن حق الامتياز بمقابل إعمالاً بنص المادة 15 من القانون 10-03 في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية إذ يمكن لعضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية التنازل لباقي الأعضاء عن حق الامتياز وهو ما يخول لهم حق ممارسة الشفعة بالأولوية وفي حالة التنازل عنها من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولكي تتم عملية التنازل عن حق الامتياز الفلاحي لابد من مراعاة أن لا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق وأن تم اسقاط حقوقهم في ظل القانون 87-19 بما فيهم الأشخاص الذين ألغيت قرارات استفادتهم، كما يشترط أن لا يتم التنازل للأشخاص الذين لهم حق الامتياز على مستوى التراب الوطني باستثناء المستثمرين أصحاب الحقوق المجاورين الذين يريدون تكوين مستثمرة فلاحية من قطة واحدة، ويشترط أن لا تتجاوز مساحة المستثمرة 10 أضعاف المساحة المرجعية المحددة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية،¹ وفي هذه الحالة يتم التنازل في شكل عقد بيع.

ج- إجراءات التنازل عن حق الامتياز: نصت مواد المرسوم التنفيذي رقم 10-326 من 17 إلى 22 منه على الإجراءات العملية التي يجب على المستثمر صاحب الامتياز إتباعها للتنازل عن حق الامتياز، ففي حالة التنازل بعوض يلتزم المستثمر بإعلام الديوان بعملية التنازل مع تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز وذلك من أجل ممارسة حق الشفعة سواء من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الآخرين أو من طرف

¹ فهمية بوزار، الطبيعة القانونية للتنازل عن حق الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، 2022، ص 707-708.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،¹ وبالتالي يتم تحرير عقد التنازل في قالب رسمي تطبيقاً للقانون وتحت طائلة التصرف بطلاناً مطلقاً وحتى يكون قابلاً للتسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة وعليه لا بد على المستثمر اتباع الإجراءات القانونية في تحريره لعقد التنازل وعلى الموثق مراعاة بنود العقد كالتأكد من هوية المتلقي وتحديد الثمن المتنازل عليه وتحقق كافة الشروط القانونية.²

وبالرغم من ذلك فإنّ عقد التنازل لا يكفي لإثبات حق المتنازل إليه في استغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها بل يتعين عليه أن يتقدم للديوان لإبرام دفتر شروط باسمه والتوقيع عليه من طرف المدير الولائي لهذا الأخير الذي يرسل الملف لإدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد باسم المتنازل إليه وبالمدة المتبقية لحق الامتياز المكتسب عن طريق التنازل، كما يشير بالمحافظة العقارية وذلك طبقاً لنص المادة 18 من القانون 03-10 والتي جاء فيها أنّه: "يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية."

وعليه ينتقل للمتنازل له جميع الحقوق والالتزامات التي كانت للمستثمر المتنازل كما يترتب على إعداد عقد الامتياز الجديد باسم المستثمر المتنازل له أثر آخر وهو التأشير بذلك في بطاقة المستثمرات الفلاحية طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 2011/06/16.³ كذلك الأمر بالنسبة للتنازل بغير عوض حيث يجب إعداد عقد التنازل من طرف الموثق ويتم تسجيله وشهره الذي من شأنه إلغاء عقد امتياز المتنازل وعندئذ يكون من حق المتنازل إليه أن يتقدم للديوان قصد إعداد دفتر شروط ثم يرسل الملف مرفقاً بهذا الدفتر إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز باسم المتنازل له ويتم شهره.

¹ راجع المواد 17 إلى 22 من المرسوم 10-326 سالف الذكر.

² فهيمة بوزار، المرجع السابق، ص 704.

³ القرار الوزاري المؤرخ في 2011/06/16، المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، ج.ر.ج. عدد 30، صادر بتاريخ 2012/05/16.

ثالثا- حق قابلية حق الامتياز للتوريث: لقد نص المشرع الجزائري في المادة 13 من القانون رقم 10-03 على أنّ حق الامتياز الوارد بهذا القانون يقبل التوريث، ولانتقال حصة المستثمر صاحب الامتياز للورثة يجب أن يتم مراعاة شروط الإرث المنصوص عليها في قانون الأسرة حيث أنّ المشرع الجزائري بين في نصوص هذا القانون تحديدا في المواد 126-127-128 وما بعدها أسباب الإرث وشروط استحقاقه، بما في ذلك ميراث الغائب والمفقود واعتبر الإرث سببا من أسباب كسب الملكية تنتقل الأملاك فيه بمجرد الوفاة طبقا للأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، غير أن المشرع في مجال القانون رقم 10-03 وإن أقر بانتقال حق الامتياز بالميراث من المستفيد الأصلي إلى ورثته الذكور أو الاناث طبقا للفريضة الموثقة التي تثبت ذلك، إلا أنّه ولخصوصية الاستغلال الشخصي والمباشر ألزم هذا القانون الورثة في أجل معين من تسوية وضعية مورثهم وفقا لحالات معينة ذكرتها المادة 25 حيث نصت على أنّه يجوز أن ينتقل هذا الحق إلى الورثة عند وفاة المستثمر صاحب الامتياز، ويكون للورثة عند ذلك اختيار إحدى الحالات المبينة في المادة 25 من نفس القانون خلال أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم¹ وذلك على النحو الآتي:

- اختيار أحد الورثة من أجل تمثيلهم في المستثمرة الفلاحية: حيث أنّ وفاة المستثمر صاحب الامتياز يترتب عليه نقل حصته على ورثته سواء أكانوا ذكورا أم إناثا ومنه كان لزاما عليهم اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة ووجود قصر، ففي حالة اتفاق جميع الورثة على من يمثلهم فغنه يتم تعيينه بموجب عقد وكالة، أما في حالة عدم الاتفاق فإنه يكون من حقهم اللجوء للقضاء المختص من أجل تعيين الوكيل وذلك في أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم المستثمر صاحب الامتياز.

¹ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 155.

- **التنازل عن حق الامتياز لأحد الورثة:** حيث يجوز لورثة المستثمر المتوفى الاتفاق فيما بينهم على التنازل عن حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة لأحد الورثة سواء بمقابل مادي أو مجاناً ولا يحق للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسه حق الشفعة في هذه الحالة حيث يبقى استغلال الارض واستثمارها ذا طابع عائلي كما سبق تبيانه.

- **التنازل عن حق الامتياز للغير:** يجوز لورثة المستثمر المتوفى أن يتنازلوا عن حق الامتياز العائد اليهم بطريق الميراث بأن يقوموا بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية لممارسة حقهم في الشفعة، وفي حالة الرفض يمكن للديوان الوطني اقتناء حق الامتياز وفي حالة ما إذا امتنع كل من أعضاء المستثمرة الجماعية المتبقين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع- بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد موافقه الوالي-، مواصلة التنازل عن حقوقهم المنقلة اليهم عن طريق الميراث للغير وفقاً للإجراءات والقواعد الشكلية المنصوص عليها في القانون رقم 10-03¹.

وتأكيداً على ذلك فقد تطرق المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 إلى الاجراءات العملية المتعلقة بانتقال حق الامتياز إلى الورثة، حيث فرّق في ذلك بين حالة تفويض الورثة لأحدهم من أجل تمثيلهم وحالة استفادة أحد الورثة من تنازل جميع الورثة.

وذكر فيه أنه من بين الوثائق التي اشترط ارفاقها مع الطلب الذي يجب أن يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة التفويض هي عقد الفريضة، وعقد وكالة موثقة موقعة من طرف أغلبية الورثة ويوكل بموجبها الوريث المعني لتمثيل باقي الورثة. وفي الحالة الأخرى أي حالة استفادة أحد الورثة من تنازل الآخرين، فإن ذلك قد يكون بالمجان ويرفق الطلب حينها بعقد فريضة وعقد تنازل يعد أمام موثق لفائدة الوريث

¹ شيخ محمد زكرياء، آثار عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز " دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 05، 2018، ص 59-60.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

العني (شهادة تنازل)، كما قد يكون التنازل بمقابل وهنا يجب أن يتم إيداع (1/2) (5/1) في المنشور الوزاري المشترك) قيمة المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة، ويقوم الوريث صاحب الامتياز الجديد بتوقيع دفتر الشروط، ويتم اعداد عقد الامتياز باسمه من قبل مديرية أملاك الدولة.

وبعد انقضاء هذه المدة دون اختيار الورثة لإحدى الحلول السابقة يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي الورثة من أجل القيام بتسوية وضعيتهم، وفي حالة الرد بعد الشهر الذي يلي تبليغ الإعذار الثاني يخطر الديوان الجهة القضائية المختصة بذلك، من أجل البت في مآل حق الامتياز وفي ذلك يتم مباشرة اجراءات الاسقاط والاسترجاع لفائدة الدولة.¹

رابعا- **حق إبرام عقد شراكة:** جاء القانون 10-03 بإجراءات تحفيزية لأصحاب حقوق الامتياز وذلك بتشجيعهم على الدخول في شراكة مع الغير حتى تتظافر الجهود المادية والبشرية من أجل تحقيق المشاريع الإنتاجية وجلب رؤوس الأموال وعصرنة وسائل الإنتاج، حيث نصت المادة 21 منه على أنه: "يمكن للمستثمر الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ومعنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من جنسية جزائرية."

وتطبيقا لهذا النص جاء المرسوم 10-326 مبينا شروط عقد الشراكة في المادة 26 منه وهي:

- أن يحدد هوية الأطراف و/ أو اسم الشركة وكل المساهمين.
- بيان مساهمة كل من الشريكين وبرامج الاستثمار.
- توزيع المهام والمسؤوليات طبقا لما هو مقرر في المادة 22 من القانون 10-03 من إلزامية الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر من تعيين ممثل لها وطرق المشاركة وتوزيع واستعمال المداخل.

¹ هارون محمد، المرجع السابق، ص08.

- كفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
- مدة الشراكة وتكون لسنة أو عدة سنوات بشرط ألا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.
كما اشترط القانون أن يحرر عقد الشراكة في شكل رسمي أمام الموثق ويتم شهره بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان، على أن يلتزم الموثق بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد اعداد العقد، وما يلاحظ أنّ النص اشترط اعلام الديوان فقط ولم يشترط موافقته وفي هذا تبسيط لإجراءات الشراكة وإعطاء حرية أكبر للمستثمر في ابرام عقود الشراكة،¹ كما أكد المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 أنّ الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون ايجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمر.²

الفرع الثالث: الحقوق المرتبطة باستمرارية العلاقة التعاقدية

خوّل المشرع الجزائري لصاحب الامتياز بعض من الحقوق المتعلقة باستمرارية العلاقة التعاقدية وذلك للحفاظ على نجاح المشروع الاستثماري الذي يقوم به المستثمر من خلال هذا العقد وهذه الحقوق تتمثل في حق تجديد العقد وحق فسخه.

أولاً- الحق في طلب تجديد العقد: يحق لصاحب عقد الامتياز الفلاحي تقديرا لمصلحته أن يستمر في علاقته التعاقدية مع الإدارة وذلك عن طريق تقديمه لطلب يتضمن تجديد عقد الامتياز وهو ما يقره القانون في نص المادة 04 من القانون 10-03 لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، لذلك فإنّ هذا الطلب يقدم خطيا من قبله للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من تاريخ انتهاء عقد الامتياز وبناء عليه تنظر هذه الهيئة في مدى التزام المستثمر بالتزاماته التعاقدية لتقرر قبول تجديد العقد أم رفضه، وفي حالة القبول يتم التجديد بعقد امتياز جديد مدته 40 سنة مع دفتر شروط جديد، وهو ما ينص عليه المرسوم 10-326 في المادة 14 منه، ثم تقوم إدارة أملاك الوطنية بإرسال عقد

¹ حرش محمد، الامتياز كمنظ لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، العدد 16، جوان 2016، ص 165.

² هارون محمد المرجع السابق، ص 11.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الامتياز المشهر في المحافظة العقارية إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره للمستثمر صاحب الامتياز بعد تسجيله على نفقة هذا الأخير في فهرس المستثمرات الفلاحية.

ثانيا- الحق في طلب الفسخ: إضافة إلى حق المستثمر صاحب الامتياز في طلب تجديد عقده يحق له كذلك طلب إنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته عن طريق الفسخ المسبق بعد إعدار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة واحدة على الأقل من انتهاء المدة المحددة في العقد وهو ما نصت عليه المادة 26 من القانون 10-03¹.

ما يلاحظ على حق تجديد الطلب أنه يعزز مصلحة صاحب عقد الامتياز إذ أنّ هذا الإجراء يسعى من خلاله المستثمر إلى الحفاظ على برنامجه الاستثماري طوال فترة الاستغلال السابقة، إلى جانب تعزيز مصلحة الإدارة المحتفظة بملكية الرقبة حيث تضمن هذه الأخيرة استمرارية حسن استغلال أراضيها الفلاحية بالتنازل عن حق الاستغلال المؤقت لأشخاص لهم علاقة بالمجال الفلاحي مع ضمانها حفاظ هذه الأراضي على وجهتها الفلاحية من خلال الرقابة المفروضة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الالتزامات السابقة واللاحقة للمستثمر، كذلك فإنّ الحق في الفسخ يمكن الإدارة من استغلال جميع أراضيها استغلالا لا يضر بالأرض الفلاحية.

المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

لقد حددت الدولة بوصفها مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة ما يجب على المستثمر الفلاحي (صاحب عقد الامتياز) القيام به وما يجب عليه أن يتمتع عنه بمناسبة هذا الاستغلال، حيث أنّ هذه الالتزامات تختلف عن بعضها البعض إلا أنّها تواجه نتيجة مشتركة في حال عدم الالتزام بأدائها ألا وهي الفسخ الإداري الذي لا يتطلب اللجوء إلى القضاء، ومن بين هذه الالتزامات ما يتعلق بأداء المستثمر صاحب الامتياز لالتزامات متعلقة بالتسيير (الفرع الأول)، ومنها ما يتعلق بالامتناع عن

¹ يغلي مريم، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة "عقد الامتياز الفلاحي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، العدد 01، 2019، ص18.

بعض التصرفات القانونية أو ضرورة أدائها (الفرع الثاني)، كما تتعلق الالتزامات المفروضة عليه بالجانب المادي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الالتزامات الشخصية المتعلقة بتسيير المستثمرة الفلاحية

فرض المشرع الجزائري على صاحب الامتياز التزامات شخصية متعلقة بتسيير المستثمرة الفلاحية وهي على النحو الآتي:

أولاً- التزام المستثمر صاحب الامتياز باستغلال الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية بصفة دائمة ومنتظمة: حيث يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بالمحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمراريتها، فسواء كانت هذه الأخيرة مستثمرة فردية أم جماعية فإنه يتعين على العضو أو الأعضاء تجنب كل عمل من شأنه عرقلة حسن سير المستثمرة كما يتعين عليهم الامتناع عن أي عمل يلحق ضرراً بها أو يخالف الغرض الذي أنشئت من أجله المستثمرة وهو ما تنص عليه المادة 23 من القانون 10-03 التي جاء فيها: " يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 04 أعلاه والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه."

فالمقصود بأن يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بالمحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية واستمراريتها، هو أن يزاول نشاطه فيها ويقوم بتسييرها واستغلالها بصفة منتظمة ودائمة، وفي هذا نصت المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي على أن الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية يكون إلزامياً على كل مستثمر فلاحي سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، كما أوردت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري هذا الالتزام حيث نصت على أنه: " يشكل عدم استثمار الأرض الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً."

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

وبذلك فإنّ المشرع اعتبر شرط الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية شرط الزامي وجوبي لا يمكن مخالفته وعند امتناع المستثمر صاحب الامتياز عن استغلال الأرض الفلاحية وذلك بإهمالها لمدة سنة واحدة فإنّ ذلك يشكل ذلك إخلالا بالالتزام الوارد في نصوص هذه المواد، ولذلك فإنّ هذا الاخلال يتسبب في انهاء العقد بطريقة الفسخ الإداري، فإذا استمر الوضع على ما هو عليه خلال مدة سنة واحدة فإنّ العلاقة التعاقدية بين الطرفين تنتهي بالفسخ إلا في حالة وجود مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو حادث مفاجئ أو قوة قاهرة تعذر معها الاستغلال لمدة طويلة وهي الأسباب التي أسقطها المشرع من نص المادة 29 من القانون 10-03¹.

غير أنّ الفسخ الإداري للعقد لا يتم إلا بإعذار المستثمر قبل اتخاذ الفسخ مع منحه آجالا لاستئناف الاستغلال الفلاحي ويتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه المهمة كونه ممثلا للدولة مانحة الامتياز وذلك عن طريق محضر قضائي بطلب من المدير الولائي للديوان، غير أنه وبعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، ويكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

ثانيا- التزام المستثمر صاحب الامتياز بإدارة المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية: حيث ألزم المشرع صاحب الامتياز بإدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية، وإذا كانت المستثمرة جماعية أي مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فيتعين عليهم إبرام اتفاقية تكون ملزمة لهم وغير ملزمة للغير إذ يتم فيها تبيان طريقة تعيين ممثل المستثمرة وتوزيع واستعمال المداخل وطريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 248.

² أنظر المادة 28 من القانون 10-03.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الفلاحية هذا ما جاءت به المادة 22 من القانون 10-03¹ فالمشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية يتم بناء على الأخذ بمعيار محل الاعتبار الشخصي لصاحب الامتياز فيتم الاعتماد عليه لممارسة بعض الأعمال التي تضمن الاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية والأمالك المتصلة بها بناء على ما يتوفر فيه من شروط، كأن يكون كفاء للاستغلال الأمثل من خلال درايته بأعمال تهيئة الأرض أو الزرع أو الحصاد أو مسابرة الاستغلال بما يحفظ الوجهة الفلاحية للأرض.²

إنّ المقصود بالمشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به المستثمر صاحب الامتياز ويمكن أن تنتفع به هذه المستثمرة الفلاحية في ممارسة نشاطها.

ويحق للدولة مانحة الامتياز استنادا للمبادئ العامة في العقود الإدارية أن تلجأ إلى فسخ عقد الامتياز متى رأت أنّ تنفيذ الالتزامات من قبل المستثمر لا يتماشى والأهداف التي من أجلها منحت الأرض للاستثمار أو أنّ تنفيذها يمس بالسير الحسن للمستثمرة ووحدتها، ومع ذلك يجب أن تراعى أسباب عدم الاستغلال المباشر والشخصي فقد تكون القوة القاهرة سببا أو أي سبب جدي ينتفي معه هذا الإخلال، وهذا أمر تثبته الشهادات المدعمة والمعاینات الميدانية وفي موطن المستثمر عند الاقتضاء.³

ثالثا- التزام المستثمر صاحب الامتياز بالمحافظة على الوجهة الفلاحية: يقع على عاتق المستثمر التزام ببعض القواعد الأساسية التي تتعلق بشروط استغلال المستثمرة الفلاحية، تتمثل هذه الشروط في إبقاء استغلال الأراضي الفلاحية في مجال الفلاحة فقط دون تغيير هذه الوجهة إلى نشاط آخر، حيث يظهر تغيير الوجهة الفلاحية من خلال استغلال الأراضي الفلاحية في نشاط صناعي أو تجاري أو تغيير وجهتها من خلال المعاملات العقارية المنصبة عليها والتي تلحق ضررا بقابليتها للاستغلال، كالتنازل عنها

¹ نص القانون 87-19 على نفس الالتزام وذلك في نص المادة 21 منه والتي نصت على ما يلي: " يتعين على كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أن يشارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي."

² يغلي مريم، المرجع السابق، ص 19.

³ بن معمر رابح، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، المرجع السابق، ص 393.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

لفائدة الغير بطرق غير شرعية أو تجزئتها إلى قطع أرضية تتعارض مع المقاييس القانونية ليتم استغلالها فرديا وبالكيفية التي يراها المستثمر، أو تكون محل صفقات مالية، وبذلك فإنّ استغلال الأراضي الفلاحية وفق نمط الامتياز لا يسمح إلا باستغلالها وفقا لطبيعتها و غرضها الذي يتمثل في الإنتاج الفلاحي، كما لا يجوز للمستثمر تخصيص مباني المستثمرة إلا للأعمال التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية.

وفي ذلك نصت المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 على أنه يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وكذلك، ونصت المادة 22 من نفس القانون على أنه يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، كما جرم قانون التوجيه الفلاحي تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 منه.

وكخطوة مهمة للحفاظ على تحقيق هذا الالتزام فقد فرض المشرع من خلال المادة 19 من القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، عقوبة الحبس من ثلاث (3) سنوات إلى سبع (7) سنوات وبغرامة من 300.000 دج إلى 700.000 دج على كل من يقوم عن قصد بتغيير طبيعة أراضي الدولة أو وجهتها.

الفرع الثاني: الالتزامات المتعلقة بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية أو ضرورة أدائها

فرض المشرع الجزائري على صاحب الامتياز التزامات متعلقة بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية من جهة وأخرى متعلقة بضرورة أداء بعض منها وتتمثل هذه التصرفات فيما يلي:

أولا- التزام المستثمر صاحب الامتياز بعدم تأجير الأراضي والأمالك السطحية المقامة فيها من الباطن: بالنظر إلى مضمون المادة 29 من القانون 03/10 وإلى المادة 03 من دفتر الشروط يتضح أنّ صاحب الامتياز ملزم بعدم جواز تأجير الأراضي والأمالك السطحية المقامة فيها من الباطن لمصلحة الغير لقاء مقابل يتم الاتفاق عليه، وهو شرط مانع مطلقا من التعاقد لأنّ مسألة تنفيذ بنود دفتر الشروط لا تصح من غير

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

المستثمر صاحب الامتياز ولا يجوز له مخالفة هذا الشرط لعلمه به ولتعهدده على عدم القيام بهذا التصرف، ويترتب عن مخالفته لهذا الشرط إنهاء العقد وطرد المستأجر من الباطن وكل شاغل بإذنه من المستثمرة الفلاحية، وقد أقرت المحكمة العليا في قراراتها أن تصرف الإيجار من الباطن للأراضي الفلاحية التابعة للدولة تصرف لاغي ولا أثر له لبطلانه بطلنا مطلقاً¹ وذلك في كل من القرار الصادر عن الغرفة العقارية تحت رقم 227424² والقرار رقم 573105،³ كما نص المشرع على هذا الالتزام في القانون السابق رقم 87-19 في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 87-19 وذلك في فقرتها الأولى التي نصت على ما يلي: "يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها..."

وتأكيداً على موقف المشرع نص على عقوبة جزائية في المادة 17 فقرة 03 من القانون 23-18 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية والمحافظ عليها تقضي بالسجن المؤقت من عشر (10) سنوات إلى خمس عشرة (15) سنة والغرامة من 1.000.000 دج إلى 1.500.000 دج ، إذا قتم المخالف بالتصرف في أراضي الدولة.

ثانياً- التزام المستثمر بعدم البناء فوق الارض الفلاحية دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: حيث وكما سبق الإفادة به أنه من حق المستثمر القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بشرط الحصول مسبقاً على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا الأخير يعلم بدوره مدير أملاك الدولة بهذه العملية،⁴ وقد نصت المادة 33 من قانون التوجيه العقاري على القيود التي تضبط

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 247-

252

² القرار القضائي رقم 227424 الصادر بتاريخ 20/03/2002، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2004.

³ القرار القضائي رقم 573105 الصادر بتاريخ 14/01/2010، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2010.

⁴ بن معمر رابح، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، المرجع السابق، 392.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

البناء حيث جاء فيها أنه: " يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية."

فالبناء سواء كان بناء للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناء على رخصة ومراعي للحدود القصوى للبناءات، وفي حالة بناء المستثمر صاحب الامتياز لأي بناية مهما كان الهدف منها، عليه استصدار رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة، وفي حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر قد أحل بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز.

كما أكد على هذا الالتزام القانون 18-23 المؤرخ في 2023/11/28 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها،¹ حيث جاء في نص المادة 08 منه ما يلي: " يمنع تشييد أي بنايات أو منشآت على أراضي الدولة دون الحصول على الرخص التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة وفقا للأحكام المحددة في التشريع والتنظيم الساري المفعول..."

كما أضافت نفس المادة الجزاء المترتب عن مخالفة هذا الالتزام أي في حال قيام صاحب الامتياز بتشييد بنايات على الأراضي الفلاحية دون الحصول على رخصة ويتمثل هذا الجزاء في هدم البناية وذلك حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 08 من القانون 18-23 كما يلي: " تهدم كل بناية أو منشأة يتم تشييدها دون الحصول على هذه الرخص، مالم يوجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك..."

وأضافت نفس المادة في فقرتها الثالثة على أنه: " يمنع ربط بنايات و/أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة، بالطرق وشبكات النفع العمومية، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون."

¹ القانون رقم 18-23 المؤرخ في 2023/11/28، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج.ر.ج. عدد 76، الصادرة في 2023/11/30.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية الخاصة

كما وقد أنشأ المشرع خلايا لرصد حالات التعدي والبناء غير الشرعي على أراضي الدولة، واعلام السلطات المختصة بذلك والمبادرة بكل اقتراح لحماية أراضي الدولة والمحافضة عليها، وتحدد تشكيلة هذه الخلايا ومكان تواجدها وكيفيات سيرها عن طريق التنظيم.

أما عن السلطة المختصة بإصدار قرار هدم البنايات المشيدة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة فقد نصت المادة 09 من القانون 23-18 على أنّ الهدم يتم بقرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر معاينة الجريمة، وعند الاقتضاء بقرار من الوالي المختص، خلال أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام، ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي إذا لم يتم هذا الأخير بذلك.

وأضافت المادة 09 في فقرتها الثانية أنّ قرار الهدم يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهة القضائية المختصة، طبقاً للأحكام المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، التي يمكنها وقف تنفيذ قرار الهدم إلى حين صدور حكمها.

أما عن الالتزامات الواقعة على المخالف فقد نصت عليها المادة 9 في فقرتها الثالثة والخامسة حيث جاء فيها ما يلي: "... يجب على المخالف تنفيذ قرار الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية خلال الأجل الذي يحدده رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يجب ألا يقل عن ثمان وأربعين (48) ساعة وألا يزيد عن ثمانية (8) أيام، من تاريخ تبليغه بقرار الهدم أو من تاريخ صيرورة الحكم بالهدم نهائياً، ما لم يكن هذا الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل.

وفي حالة عدم قيامه بذلك وانقضاء الأجل المحدد، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بأشغال الهدم من قبل المصالح المختصة للبلدية، وإذا تعذر ذلك، يتم تنفيذها بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المنصوص عليها في هذا القانون ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

كما نصت المادة 10 من القانون 23-18 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية على ما يلي: " بمجرد هدم البنايات أو المنشآت المشيدة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة، يتم اتخاذ جميع الاجراءات التي تمنع إعادة الاستحواذ عليها أو إقامة بنايات أو منشآت جديدة عليها.

يتم تخصيص أراضي الدولة المسترجعة وتسييرها وحمايتها وفقا للأحكام المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول وأحكام هذا القانون."

ولحرص المشرع على إلزام المستثمر بعدم التعدي على الأراضي الفلاحية فرض عقوبات جزائية من خلال المادة 17 فقرة 02 من القانون 23-18 -المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها - على كل من يشيد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي استحوذ عليها دون وجه حق تتمثل هذه العقوبة بالحبس من سبع (7) سنوات إلى اثنتي عشرة (12) سنة وبغرامة من 700.000 إلى 1.200.000 دج.

كما تنص المادة 18 من ذات القانون على فرض عقوبة جزائية على كل من يقوم أو يرخص، عن علم، بربط البنايات و/أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة، بالطرق وشبكات النفع العمومية وذلك بالحبس من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 500.000 دج.

كما تنص المادة 20 من نفس القانون على أنه: "تفرض عقوبة بالحبس من خمي (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل من يقوم عن قصد بتسوية وضعية البنايات و/أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة."

ثالثا - التزام المستثمر صاحب الامتياز بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة والتنازل عن حق الامتياز: يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 التزام بالتصريح عن عملية التنازل عن حق الامتياز، كما يلتزم هذا الأخير بالتصريح عن ابرام اتفاقية الشراكة وذلك تحت طائلة فسخ العقد، فبالرغم من أن المادة 3/26 من ذات المرسوم ألفت مهمة التصريح على عاتق الموثق القائم بشكليات

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

العقد إلا أنّ مسؤولية المستثمر في التصريح لا تنتف، وذلك طبقاً لنص المادة 08 من دفتر شروط عقد الامتياز كون أنّ لمضمونه قوة الزامية في مواجهة الغير. وبالتالي فإنّ العقد مصيره الفسخ عند تقديمه تصريحات كاذبة لاسيما عند إيداع استمارات أو مختلف الوثائق التأسيسية للملف المطلوب للحصول على الامتياز، أو عند امتناعه عن التصريح بعقود الشراكة المبرمة في إطار المادة 21 من القانون 03-10-26 من مرسومه التنفيذي 10-326 والمادة 03 من دفتر الشروط، وكذا امتناعه عن إعلام الديوان الوطني للأراضي بالرغبة في التنازل عن حق الامتياز أو بإبرام اتفاقيات الشراكة.¹

الفرع الثالث: الالتزامات المالية

يتحمل المستثمر الفلاحي التزامات مالية تتمثل في التزام دفع الإتاوة مقابل حقه في استغلال الأراضي الفلاحية والالتزام باكتتاب عقود التأمين ولذلك سيتم توضيحها على النحو التالي:

أولاً- التزام المستثمر صاحب الامتياز بدفع الإتاوة: يعتبر دفع الإتاوة من قبل المستثمر أهم التزام ملقى على عاتقه وذلك طبقاً لأحكام المادة 04 فقرة 1 من القانون رقم 03-10 لأنّ الامتياز لا يمنح للمستثمر الفلاحي مجاناً ودون مقابل وإنما يمنح مقابل دفع المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز إتاوة سنوية لصالح الخزينة العمومية تخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية، وتعتبر هذه الإتاوة حقا مالياً للدولة يترتب على نمة أعضاء المستثمرة ويتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قوانين المالية حسب أصناف الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمر وإمكانيتها الفلاحية، وهذا ما أكد عليه دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكما أشارت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 أنّ الإتاوة تحدد حسب المناطق ذات الامكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي.

¹ تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ما يلي: "دون الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به يؤدي كل تصريح كاذب إلى رفض ملف التحويل أو فسخ عقد الامتياز."

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

وتدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً على أن يرسل المستثمر صاحب الامتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات وعدم دفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي تقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ استحقاقها لمدة سنتين متتاليتين بعد إعدارين غير مجديين يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية وذلك طبقاً لنص المادة 28 و 29 من القانون 03-10 والمواد 03،07،09 من دفتر الشروط، ولا يمكن للمستثمر بأي حال أن يطالب بإنقاص مبلغ الإتاوة من الجهات الإدارية بسبب خسارة المحصول لحادث مفاجئ أو قوة القاهرة، كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز.

فالفسخ تقرر نتيجة الاخلال بالتزام عقدي وما يلاحظ أنّ نص القانون 87-19 لم ينص صراحة أنّ عدم دفعها من قبل المستفيدين من حق الانتفاع الدائم يشكل سبباً لإسقاط هذا الحق، غير أنّه وبصدور قرار مجلس الدولة تم البت في الأمر حيث جاء في القرار 007620 المؤرخ في 2004/02/10 أنّه: "حق الانتفاع الدائم ممنوح مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستفيدين يحدد وعآؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية، وعدم دفع الإتاوة يترتب عليه حق لمديرية أملاك الدولة للمطالبة بإلغاء العقد الإداري المثبت لحق الانتفاع الدائم."

ما يؤخذ على هذا القرار أنّه لم يحدد المدة التي يمكن فيها إسقاط حق الانتفاع الدائم عند عدم دفع الإتاوة وهو ما دفع بالعديد من المستفيدين بالامتناع والتماطل عن دفعها وهو ما صححه القانون 03-10 الذي نص على حق الدولة في فسخ العقد عند عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين بعد إعدار المستثمر صاحب الامتياز مرتين متتاليتين وامتناعه عن تنفيذ التزامه.¹

¹ أنظر التعليم رقم 1467 المؤرخة في 2013/02/13، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

ثانيا- التزام المستثمر صاحب الامتياز باكتتاب عقود التأمين: جاء هذا الالتزام في نص المادة 69 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي حيث ألزمت المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة دولة مهما كان شكلها وكيفياتها باكتتاب عقود تأمين، وهو الأمر الذي لم يرد النص عليه في القانون 10-03 وعليه يقوم المستثمر بتأمين نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية وتأمين نفسه ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز والتأمين من خطر الحريق والأخطار اللاحقة والأخطار المناخية التي قد تصيب الأغراس كالبرد والجليد والفيضانات.¹

المبحث الثاني: تحديد حقوق وواجبات مانح الامتياز الفلاحي

باعتبار الدولة مالكة لحق الرقبة في الأراضي الفلاحية وباعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في تنظيم وتيرة الاقتصاد وتوجيه الاستثمار فإنها تتمتع بمجموعة من الحقوق وتُفرض عليها مجموعة من الالتزامات وعلى الرغم من أنّ القانون 10-03 والمرسوم 10-326 لم يشر إلى هذه الحقوق والالتزامات تحت أي عنوان أو بند كما فعل بالنسبة للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز وهو ما بدفعنا لتحديد هذه الحقوق سواء التي ذكرت في نصوص متفرقة في نص القانون 10-03 أو في نصوص أخرى في (المطلب الأول)، كما سنفصل في الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة مانحة الامتياز في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حقوق مانح الامتياز

تتمتع الدولة مانحة الامتياز بمجموعة من الحقوق تم تفصيل جزء منها في المبحث الثاني من الفصل الثاني من الباب الأول وهي الحق في فسخ عقد الامتياز وتجريد المستثمر من حقه امتيازه في حالة استرجاع الدولة لأراضيها، كما يثبت للدولة حقوق إدارية عامة تثبت بمناسبة إبرام عقد الامتياز الفلاحي باعتباره عقدا إداريا وعملا من

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم على حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 180-181.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك
الوطنية الخاصة

أعمال الإدارة في مجال تسييرها لأملكها وهي حق الدولة في إعداد دفتر الشروط، وكذا حقها في ممارسة الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية (الفرع الأول)، وممارسة حق الشفعة باعتباره حقا من الحقوق الإدارية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الحق في إعداد دفتر الشروط والحق في الرقابة على استغلال الأراضي
الفلاحية

يترتب للدولة الحق في إعداد دفتر الشروط والحق في الرقابة على عملية استغلال
الأراضي الفلاحية.

أولاً- الحق في اعداد دفتر الشروط: وعليه يجب تعريف هذا الدفتر ومضمونه وتحديد
طبيعته القانونية.

أ- تعريف دفتر الشروط ومضمونه: يعرّف الفقه دفتر الشروط على أنّه وثيقة إدارية
تحررها الإدارة تحتوي على الالتزامات الإدارية والتقنية لأطراف العقد الإداري، وهو ما
يجعل الأشخاص المقبلين على التعاقد مع الإدارة على دراية بالقواعد التي ستطبق على
هذه العلاقة لأنّ هذه الوثيقة تحدد الحقوق والالتزامات التعاقدية بشكل دقيق ومفصل،¹
وعلى الرغم من أنّ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حددت الهيئة
المكلفة بإعداد هذا الدفتر إلا أنّها لم تحدد مفهومه وبالاطلاع على المادة 04 من القانون
10-03 نجد أنّ دفتر الشروط هو جزء لا يتجزأ من عقد الامتياز وليس منفصلا عنه،
وهو بمثابة مرحلة تمهيدية لإجراءات إعداد عقد الامتياز حيث كلف الديوان الوطني
للأراضي الفلاحية بإعداده والتوقيع عليه مع المستثمر الفلاحي طالب الامتياز في حين
أنّ هذا الأخير لا يوقع على العقد الذي يوقع عليه فقط مدير أملاك الدولة المختص.

وحسب المادة 05 سالفه الذكر فإنّ دفتر الشروط يتم اعداده في الشكل النموذجي
المرفق بنفس المرسوم وهو نموذج موحد يجب على الديوان على مستوى كامل التراب
الوطني العمل به، وبالرجوع إلى هذا النموذج نجده يحتوي على حقوق والتزامات المستثمر
صاحب الامتياز وعلى سلطات الإدارة خاصة الفسخ الانفرادي، كما يتضمن مجموعة من

¹ مزواغي ميلود، المرجع السابق، ص 58.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

البيانات المتعلقة بتحديد هوية المستثمر الفلاحي من جهة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهاز مكلف بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من جهة أخرى، ودور هذا الديوان وحقه في الرقابة على تنفيذ بنود العقد، مدة الامتياز وكيفية تجديده، قوام الأملاك الممنوحة من مساحة المستثمرة الفلاحية والأمالك السطحية التابعة لها الطرق التي يمكن أن ينقضي بها عقد الامتياز وكيفيات فسخه وشروطه المالية.¹

ب- **الطبيعة القانونية لدفتر الشروط:** من مميزات دفتر الشروط أنه يأخذ شكل تنظيم صادر بإرادة منفردة في جانب الإدارة وكأصل فإنّ هذا الدفتر لا يكتسي أي طبيعة تعاقدية لأنه يحكم عمليات سابقة على إبرام العقد الإداري، وبالتالي لا يلتزم المتعاقد به على اعتبار أنه ذو طبيعة تنظيمية بحتة ولأن بنوده موضوعة لأجل حسن سير عملية إبرام العقد، غير أنه يصبح ملزماً في حالات معينة للملثقي وذلك في حالة النص صراحة في بنود العقد على أنّ الشروط الواردة في دفتر الشروط تصبح ملزمة وتحكم الرابطة التعاقدية.²

وتجدر الإشارة إلى أنّ دفتر الشروط غير قابل للتفاوض وأنّ الأعداد الانفرادي له لا يسيء ولا يمس بالطابع التعاقدية لأنه يعطيه ببساطة طابع الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة فهو عمل قانوني من الأعمال القانونية المنشئة لعقد الامتياز، لذلك فإنّ دفتر الشروط يعد مرحلة من مراحل إعداد عقد الامتياز في إطار استثمار العقار الفلاحي.³

ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 يتضمن بنود تنظيمية لا تتغير من دفتر شروط إلى آخر وهي تشكل معظم بنوده وبنود اتفاقية تخص حقوق والتزامات صاحب الامتياز وكذا مدة الامتياز.

حيث تمت الإشارة إلى دفتر الشروط في دباجة العقد وفي البند الخاص بالشروط والتكاليف والذي نص على أنه: "يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

² جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 216.

³ بريك الزويير، المرجع السابق، ص 35.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي اخلال ببند من بنوده حتما يؤدي إلى فسخ الامتياز."، فعدم وجود دفتر الشروط يترتب عنه بطلان العقد وهو ما غفل عن ذكره القانون رقم 10-03 ومرسومه التنفيذي.

ثانيا - الحق في الرقابة على الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز: باعتبار أنّ الدولة لها حق الملكية على الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها فهي مسؤولة عن اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة عليها وعلى مراقبة استغلالها استغلالا أمثل وحمايتها من أي اعتداء قد يطولها، وذلك عن طريق ممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية، حيث تمارس هذه الرقابة بخصوص التزام المستثمر وفق ما جاء في دفتر الشروط وفي عقد الامتياز خاصة ما تعلق منها بالاستغلال بصفة مباشرة وشخصية وذلك طبقا للمراسيم التنفيذية الملحقة بالقانون 10-03 حيث أسندت مهمة الرقابة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكلف بالمهام الرقابية لاسيما ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 حيث جاء فيها أنّ الديوان مكلف بما يلي:

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز.

- وضع أدوات تقييم للاستعمال المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز .
- السهر على أن لا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

وهو ما أكدت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 10-326 ومن خلال المادة 04 من دفتر الشروط الملحق به، وذلك للحد من الاعتداءات الواقعة على العقار والحفاظ على الثروة الفلاحية حيث جاء في نص المادة 27 من المرسوم 10-326 ما يلي: "دون الاخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أي وقت للتأكد من أنّ النشاطات التي تتم عليها

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط." فالملاحظ من خلال نص المادة المذكورة فقد تم توفير عدة آليات لتدخل الدولة في فرض رقابتها على شروط الاستغلال من بينها تلك الآليات الرقابية التي خصت بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومن أجل أن يؤدي هذا الأخير مهامه على أكمل وجه أصبح يتسنى له حق القيام بزيارات ميدانية مفاجئة أي زيارات تفقدية لأشغال المستثمرات الفلاحية وفي أي وقت قصد التأكد من مدى تنفيذ المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية المفروضة بموجب النصوص القانونية المنظمة لحق الامتياز.

حيث تعد هذه السلطة الممنوحة للديوان لمراقبة ظروف استغلال الأراضي الفلاحية ذات أهمية كبيرة للحفاظ على الأراضي وحسن استغلالها، ذلك أن من أسباب فشل الأنظمة السابقة التي نجم عنها تدهور الأراضي الفلاحية وتقلص مساحتها وتغيير وجهتها الفلاحية هو الغياب شبه التام للإدارة، لذلك تفاديا للوقوع في نفس الخطأ قد حرص المشرع على تفعيل الدور الرقابي للديوان بشكل دوري ومستمر بل ولقد ألزم المشرع المستثمر صاحب الامتياز على تقديم يد المساعدة لأعوان الرقابة أثناء تأديتهم لمهامهم عن طريق تسهيل دخولهم إلى المستثمرة الفلاحية وإفادتهم بالمعلومات والوثائق المطلوبة من أجل إنجاز عملهم.

كما يمكن للديوان في حالة تسجيله لمخالفة مرتكبة من طرف المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز أن يستعين بمحضر قضائي لإثبات معاينته لهذا الاخلال، ليقوم بعد ذلك بإعذار المستثمر المخالف حتى يمتثل للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما، وفي حالة استمراره في ارتكاب المخالفة وبعد انقضاء الأجل المحدد في الاعذار المبلغ له قانونا، يقوم الديوان بإخطار مديرية أملاك الدولة للمبادرة بفسخ عقد الامتياز للمستثمر الفلاحي المعني بارتكاب المخالفة.

الفرع الثاني: الحق في ممارسة الشفعة

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

تعد الشفعة وفقا للمبادئ العامة المقررة في القانون المدني تحديدا في نص المادة 794 منه رخصة قانونية تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا وهي الشروط المذكورة في نص المادة 795 من القانون المدني وهي تثبت لكل من مالك الرقبة والشريك في الشيوخ، وصاحب حق الانتفاع، وباعتبار الدولة مالكة لحق الرقبة فإنه مسموح لها من ناحية القانون المدني ممارسة حق الشفعة إعمالا للنصوص القانونية المذكورة أعلاه، ولكن بالرغم من ذلك فإنّ الدولة لا تستند في ممارستها لحق الشفعة لنصوص القانون المدني بل لنصوص القانون الإداري لاسيما:

- القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم في مادته رقم 62،
- والقانون رقم 96-87 المعدل والمتمم في المواد 3-4-5-6 منه،
- والقانون رقم 10-03 في المادة 15 منه التي تنص على: "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به."

يفهم من هذا النص أنّ الأولوية في الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز منحها القانون رقم 10-03 للمستثمرين الآخرين، الأعضاء في نفس المستثمرة التي ينتمي إليها المتنازل عن حقه في الامتياز، ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية، وهو ما يعد خروجاً عن نص المادة 795 من القانون المدني المذكورة أعلاه والتي تقرر حق الشفعة لمالك الرقبة في حالة بيع كل أو جزء من حق الانتفاع المناسب للرقبة، ثم للشريك في حالة بيع جزء من العقار المشاع إلى الغير، أما المرتبة الثالثة فمنحها المشرع لصاحب حق الانتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة.

فإذا طبقنا المادة 795 أعلاه، تكون الأولوية في الأخذ بالشفعة للدولة باعتبارها مالكة الرقبة، لكن تطبيق الشفعة على هذا الأساس لا يتحقق إلا في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية، ففي حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز في مستثمرة فلاحية فردية

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

عن حقه فإنّ الأولوية في ممارسة حق الشفعة تكون للدولة، باعتبارها مالكة الرقبة ولا يمكن لأي عضو في مستثمرة فلاحية أخرى الاستفادة من نص المادة 15 من القانون رقم 03-10 لأنّ في ذلك تعارض مع أحد المبادئ المقررة في القانون الأخير وتحديدًا في نص المادة 16 منه وهو عدم إمكانية أيّا كان اكتساب أكثر من حق امتياز عبر مجموع التراب الوطني.

وإذا رجعنا إلى الحالة الأولى المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية، حيث منح المشرع لباقي الأعضاء حق الشفعة قبل الدولة مالكة الرقبة، فإنّ الحكمة من ذلك هي المحافظة على استقرار المستثمرة الفلاحية والانسجام بين أعضائها، وتقاديا لدخول عضو جديد قد لا يقبله باقي الأعضاء، ولأنّ المشرع لم يبين شكل التصريح بالرغبة في الشفعة فإنّه يرجع إلى القواعد العامة في ذلك وتطبيقًا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإنّ حقوق الامتياز التي اكتسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة تمنح عن طريق المزاد العلني بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والاملاك السطحية المتصلة بها.¹

وعليه يجب الإشارة أنّ حق الشفعة وفقا للقانون 03-10 يختلف عما كان عليه القانون 19-87 -الذي كانت فيه الدولة دائمًا هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة كونها مالكة رقبة بالإضافة إلى كون الشريك في الشيوخ في حق الانتفاع الدائم لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة - فبصدور القانون 03-10 منح المشرع الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى قبل الدولة مالكة الرقبة، تشجيعًا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعًا على العمل الجماعي وتأتي الدولة في درجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم، أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في

¹ سوسن بوصبيعات، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي مقدمة للسنة الثانية ماستر، تخصص قانون تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2022-2023، ص 41-42.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

مستثمرة فردية فإنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو من له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى.¹

وعليه لتوضيح حق الدولة في ممارسة الشفعة بشكل مفصل يتم ذلك بذكر النصوص الواردة في المرسوم التنفيذي 10-326 حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد اعلامه من طرف المستثمر صاحب الامتياز برغبته في التنازل عن حقه في الامتياز بالإجراءات التالية:

أ- في حاله ما إذا كان المتنازل في مستثمرة جماعية: في هذه الحالة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي اليها المستثمر المتنازل وذلك قصد ممارستهم المحتملة لحقهم في الشفعة في الأجل المحدد وهو ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حيث نصت على ما يلي: "عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اجل 30 يوما." وعليه يمكن في هذه الحالة التمييز بين حالتين:

- في حالة ابداء الرغبة في ممارسة الشفعة: وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 10326 والتي جاء فيها: "عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل." وعليه يتضح أنّ الأولوية في الأخذ بالشفعة لاقتناء حق الامتياز محل التنازل تكون لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، ليأتي بعد ذلك الديوان الوطني للأراضي

¹ لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار، المرجع السابق، ص 124-125.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الفلاحية، وهذا من أجل إبقاء حق الامتياز محل التنازل بحوزة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يملكونه في هذه الحالة على الشيوخ وبخصص متساوية.

- في حالة عدم إبداء الرغبة في الشفعة: وهو ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326 حيث جاء فيها: " في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 أعلاه، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل." وتجر الإشارة إلى أنه في حالة ممارسة حق الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمر الفلاحية الجماعية، أو من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز محل التنازل طبقا للتشريع المعمول به.

وأما في الحالة العكسية إذا لم يختار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولا أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03 وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية.

ب- في حالة ما إذا كانت المستثمرة فردية: إذا كان المستثمر صاحب الامتياز ينتمي لمستثمرة فردية، فإنه في هذه الحالة يبقى فقط من حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة إن اقتضى الأمر من عدم ذلك، وهو ما يعني أن الشفعة اختيارية ليست الزامية وهذا هو المشكل.¹

كما تجدر الإشارة أن القانون 10-03 أسس مبدأ عدم جواز ممارسة الشفعة لا من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينمي إليها المستثمر صاحب الامتياز

¹ لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة -الشفعة- نزع الملكية للمنفعة العمومية مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص من 52 إلى 65.

المتنازل ولا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز وفي حالة عجزه أو بلوغه سن التقاعد.¹

وبذلك يفهم أنّ الشفعة المقررة للدولة هي شفعة إدارية، كون الدولة شخص معنوي وتمارسها للمنفعة العامة وتختلف في جوهرها عن الشفعة المدنية، ويكفي أن نقول بأنّ الدولة لم تملك المستثمر حق الانتفاع، بل منحتة إياه لمدة مؤقتة فقط، كما منحتة حق التنازل عنه قبل انقضاء المدة المقررة قانونا لانتهائه وهي 40 سنة قابلة للتجديد، ومن يحل محل المتنازل سيكون له نفس الصفة، وبالتالي لا نطبق على المتنازل أو الشفيع وصف البائع أو المشتري ذلك أن الشفعة المدنية واعمالا بنص المادة 795 من القانون المدني الجزائري هي رخصة جاء بها المشرع لرفع الضرر عن الشريك في الشيوخ، إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، وفي هذه الحالة لا يمكن وصف المعاملة بالبيع، لأنّ المتنازل لا يملك أصلا الحق العيني العقاري، وسبق القول أنّ عقد الامتياز هو نوع من الإيجارات الطويلة التي ترتب حقوقا عينية عقارية استمده المشرع من عقد الأنفئوز المعروف في التشريعات الفرنسية.

المطلب الثاني: التزامات مانح الامتياز

يمكن تصنيف التزامات الدولة مانحة الامتياز إلى نوعين من الالتزامات منها التزامات قانونية (الفرع الأول)، ومنها التزامات مادية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزامات المانح القانونية

تتمثل الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق الدولة مانحة الامتياز في الالتزام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه (أولا)، والالتزام بعدم التدخل في تسيير المستثمرة الفلاحية (ثانيا)، والالتزام بتعويض المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز وهو التزام سبق الإشارة إليه وبالتالي سنفصل فيما يلي:

¹ لعشاش محمد، المرجع نفسه، ص 66.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

أولاً- الالتزام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه: ويعد هذا الالتزام أول التزامات مانح الامتياز حيث يقع على عاتقه مهمة إعداد العقد ونقل حق الامتياز إلى المتلقي، استناداً إلى تغيير المشرع لنمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة من حق الانتفاع الدائم المكرس بموجب القانون رقم 87-19 إلى حق الامتياز المكرس بالقانون رقم 10-03 وذلك طبقاً لنص المادتين 02 و 03 منه، والذي ألغى صراحة أحكام القانون رقم 87-19 بموجب نص المادة 34.

وكما سبق تبيانه في شروط وإجراءات إعداد العقد التي ذكرت في الباب الأول فإنه بعد التأكد من توفر الشروط المطلوبة قانوناً في الشخص المستفيد بالإضافة إلى الشروط الخاصة بالأراضي التي يستفيد منها صاحب الامتياز تنفذ مهمة تنفيذ هذا الالتزام من قبل هيئات ومؤسسات معينة وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية عن طريق الاشراف على عملية نقل حق الامتياز إلى المتلقي وبمساعدة اللجنة الولائية في حالات معينة إذا ما تطلب ملف التحويل الذي يودعه المستثمر الفلاحي معلومات تكميلية أو تحقيقاً بشأن الوثائق والتصريحات التي أدلى بها في ملفه الإداري أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتم نقل حق الامتياز إلى المتلقي إما عن طريق إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وإما نقله عن طريق إجراء اعلان الترشح الذين سبق التطرق إليهما.¹

كما يقع هذا الالتزام على الدولة بإعداد الامتياز للمتأهل له عن حق الامتياز في حالة عدم الأخذ بالشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو الشركاء في الشروع إذا ما كانت المستثمرة جماعية طبقاً للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326، وكذا في حالة منح حقوق الامتياز المكتسبة عن طريق الشفعة من قبل الديوان عن طريق البيع بالمزاد العلني في إطار المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي.²

أما عن أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فلقد حددتها المادة 32 من القانون 10-03 ب 03 سنوات تسري من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة

¹ مزواغي ميلود، المرجع السابق، ص 132

² مزواغي ميلود، نفس المرجع السابق، ص 102.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الرسمية ومن ثم تنتهي آجال هذا الالتزام بتسليم كافة عقود الامتياز لأصحابها في 2013/08/17 وذلك بقوة القانون ما لم يتم منح أجل آخر،¹ في حين لم يحدد المشرع أي أجل لنقل حق الامتياز في إجراء اعلان الترشح حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتوفرة مع احترام جل القوانين المنظمة لإنجاز عقد الامتياز عن طريق إعلان الترشح واحترام أحكام المادة 15 من القانون 10-03 والتي تعطي الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،

- المستثمرين أصحاب الامتياز المحايزين من أجل توسيع مستثمراتهم،
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

والجدير بالذكر أنه ونظرا للأهمية البالغة التي تعترتها عملية اعداد عقد الامتياز جعلت المشرع يتدخل بموجب التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/18² والتي تلزم مصالح أملاك الدولة بوجوب التعامل بالمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات، ما عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع بتحرير عقد الامتياز، وعليه يتعين على إدارة أملاك الدولة إعداد وتسليم هذه العقود بالسرعة اللازمة، وفي ذات السياق يتوجب على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود.

¹ الجدير بالذكر أن الإدارة مانحة الامتياز المكلفة بتنفيذ اعداد عقد الامتياز لم تحترم الأجل الذي حدده القانون لتحويل حق الانتفاع الدائم لحق امتياز وهو ما طرح عدة إشكالات ونزاعات أما القضاء وهي عجز أعضاء المستثمرات الفلاحية عن اثبات صفتهم كمستثمرين فلاحيين لهم حق عيني وبالتالي فإن عضو المستثمرة الفلاحية يعد حائزا للحق العيني وليس صاحب الحق فيمكنه التمسك بدعاوى الحيابة طبقا لقواعد القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/18، صادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

كما ألزمت التعليمية رقم 1556 المؤرخة في 2011/04/24 الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ كل مديري مسح الأراضي بالولاية على العمل على إتمام إجراءات عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات وتسليم المخططات للمعنيين، مع التكفل بالمتابعة الشهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرة الفلاحية، سواء كانت موجودة سابقا أو محل عملية استرجاع أو محل إنشاء، إضافة إلى مجموع المساحات المنزوعة وعدد مخططات مسح الأراضي ومستخرج مسح الأراضي المسلمة، وكل ذلك في سبيل إتمام العملية في أقرب الآجال حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة اصدار عقود الامتياز في المواعيد القانونية.

وكما أشرنا سابقا فإنّ إدارة أملاك الدولة تعد عقد الامتياز في ثلاث نسخ تخضع لعمليتي التسجيل والشهر العقاري، تحتفظ بنسخة وترسل النسختين المتبقيتين لمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة ويسلم النسخة الأخرى للمستثمر صاحب الامتياز بعد استكمال الإجراءات اللازمة للتسجيل في بطاقة المستثمرات التي تمسك لهذا الغرض.

ثانيا - الالتزام بعدم التدخل في تسيير المستثمرة الفلاحية: نصت المادة 43 من القانون رقم 87-199 في فقرتها الأولى أنّه لا يحق لأحد أيا كان التدخل في إدارة وتسيير المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية، وهو ما لا نجده بنص صريح في القانون 10-03 غير أنّ هذا الالتزام بطبيعته ناتج عن تمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، كذلك ولأنّ طريقة استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز

¹ التعليمية الوزارية رقم 1556، المؤرخة في 2011/04/24 الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المتضمنة إعداد وضعيات عن الوثائق المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

تتماشى مع قواعد الاستثمار التي تقوم على حرية المبادرة الشخصية للمستثمر أي حرية اختياره لطرق الإدارة والتسيير بما لا يتعارض وقواعد الاستغلال.¹

ومن مظاهر عدم تدخل الدولة في إدارة وتسيير حق الامتياز في القانون رقم 10-03 تكريس المشرع لصاحب الامتياز العديد من التحفيزات التي تخدم مصلحة المستثمر والمستثمرة الفلاحية من بينها حرية تحسين هيكل المستثمرة الفلاحية بتشكيل مستثمرة من قطعة واحدة في إطار عملية تجميع الأراضي، كما سمح للمستثمر بالخروج من الشبوع وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية تماشياً مع النجاعة الاقتصادية للمستثمرة، بالإضافة إلى إمكانية المستثمر من تشكيل تعاونية فلاحية أو إبرام عقد شراكة مع الغير وهو الأمر الذي لم يكن متاحاً في القانون السابق، كما له حرية التصرف في حق الامتياز عن طريق التنازل عنه بمقابل أو بدونه، فكل هذه التحفيزات من شأنها أن تسمح بالمحافظة على استمرارية العلاقة التعاقدية من جهة وبرفع مردود الإنتاج الفلاحي دون أي قيد أو تضيق من الإدارة المانحة.²

وهذا الالتزام ينشأ ويبقى طيلة مدة العقد، لكن وجود الالتزام لا يعني أنّ الدولة تنسحب بشكل كلي من النشاط الفلاحي وأنّها لن تشارك المستثمر الفلاحي في مواجهة جملة المعوقات التي قد تعترضه في تنفيذ برنامجه الاستثماري، بل هي ملزمة بالتدخل بطريقة إيجابية لتقديم يد المساعدة له سواء عن طريق الرقابة والإشراف على مدى استغلال الأراضي الفلاحية من قبل هذا الأخير أو عن طريق توفير مجموعة من الوسائل الفنية والمالية التي تدعم نشاط المستثمر صاحب الامتياز.

¹ عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية المال العام، المرجع السابق، ص 118.

² أنظر المواد 11، 13، 14، 16، 21 من القانون 10-03 والمادة 28 المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

الفرع الثاني: التزامات المانح المادية

تقوم الدولة بتقديم الدعم الفني والمالي لصاحب الامتياز انطلاقا من التزامات تحفيزية وتشجيعية تجد مصدرها في برامج التنمية المحددة في السياسة العامة للدولة وقانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 وتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

أولاً- الالتزام بتقديم المساعدة الفنية: إنّ غياب الخبرة الفنية في إدارة المشروع الاستثماري الخاص بصاحب الامتياز الفلاحي قد يؤثر سلبا على مردود هذا المشروع، لذا فإنّه وحفاظا على المصلحة العامة التي ترتب عنها منح حق الامتياز فإنّه يقع على عاتق الدولة باعتبارها طرفا في العقد التزامها بتقديم المساعدة الفنية التي تتحقق عن طريق الزيارات التي يقوم بها صاحب الامتياز إلى المخابر والمؤسسات المتخصصة، كما تتحقق هذه المساعدة من خلال الدورات التكوينية التي يقيمها المانح عن طريق الزيارة الميدانية إلى مشروع صاحب الامتياز.

وعلى العموم فإنّ المساعدة الفنية تكون عبر مرحلتين هما مرحلة افتتاح المشروع الاستثماري بحيث تساعد المعرفة الفنية على انطلاقة إيجابية للمشروع كمعرفة طبيعة الأرض ومواردها الطبيعية والمحاصيل الأكثر قابلية للإنتاج، وأهمية الاستعانة بأصحاب المؤهلات العلمية والتقنية لتعزيز المشروع، أما عن مرحلة تنفيذ العقد فتساعد المعرفة العلمية على الاهتمام بالزيادة في الإنتاج والاهتمام بالتنوع والجودة واختيار أساليب الإدارة والتسويق بما يضمن مركزه في الدورة الاقتصادية.

وعلى الرغم من أنّ هذا الالتزام لم ينص عليه في عقد الامتياز الفلاحي إلا أنّه تم الإشارة إليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح الامتياز على قطع أرضية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وذلك عن طريق انتداب خبراء من أجل تقديم المساعدة التقنية لصاحب الامتياز بالإضافة إلى المشاركة في تكوين مستخدمي المشروع الاستصلاحية.¹

¹ مزواغي ميلود، المرجع السابق، ص 139-140.

ثانيا- الالتزام بتقديم الدعم المالي: بإمكان الدولة أن تتدخل من أجل تقديم الدعم المالي للمستثمر الفلاحي حيث يملك هذا الأخير ما يكفيه من تقنيات الإنتاج والموارد البشرية لإدارة مشروعه الاستثماري لكنه لا يملك الغلاف المالي الذي يمكنه من تغطية مشروعه وضمان مخاطره، لذلك حرصت الإدارة مانحة الامتياز على خلق آليات مالية وهي آليات التمويل الفلاحي، كما سعت لإيجاد دعم مؤسساتي من خلال أجهزة التمويل والدعم الفلاحي.

1- آليات التمويل الفلاحي: نصت المادة 04 من القانون 08-16 على أن: "قصد تجسيد الأهداف المحددة في المادة 02 أعلاه، يرمي هذا القانون على وجه الخصوص إلى:

- تمكين القطاع الفلاحي باعتباره قطاعا استراتيجيا من الموارد المالية اللازمة لتجسيد وتنفيذ المخططات والبرامج."

وقصد تجسيد هذا المسعى، فقد حددت المادة 85 من القانون ذاته مصادر تمويله حيث نصت على ما يلي: "يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص مما يأتي:

- الدعم المالي للدولة.

- التمويل التعاضدي.

- القرض البنكي."

وعليه تتمثل آليات التمويل الموجهة للقطاع الفلاحي فيما يلي:

أ- الدعم المالي للدولة: يتمثل هذا الدعم في تلك مساهمة المالية التي تقدمها الدولة بصفة مباشرة أو غير مباشرة من خلال أحد أجهزتها للمستثمر الفلاحي، وقد تأخذ هذه المساهمة شكل تحويل مباشر للأموال كالقروض والمساعدات أو في شكل تحويل محتمل للأموال كما في حالة تقديم ضمانات للقروض أو إعفاءات من الضريبة،¹ لكن ما يلاحظ أنّ العجز المالي الذي شهدته الجزائر في منتصف الثمانينات قلص من هذا الدعم إلى أن انعدم نهائيا من خلال إصلاح 1987 المتضمن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية

¹ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 61.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

العمومية، لكن نتيجة لتزايد مطالب الفلاحين وممثلهم المتعلقة بضرورة دعم القطاع الفلاحي تقرر العودة من جديد إلى دعم الفلاحة وفق سياسة جديدة تقوم على مبدأ توجيه الدعم مباشرة إلى الفلاحين المنتجين عوض الدعم للجميع،¹ لتتوالى السياسات المختلفة التي ترمي لتحسين هذا الدعم والتي كان أولها مخططات التنمية الفلاحية والريفية لسنة 2000-2002 ليليها برنامج الإنعاش الاقتصادي 2001-2014 حيث أنّ الهدف من تطبيق برنامج التجديد الفلاحي والريفي هو رفع قيمة الدعم الموجه لتحفيز النشاط الفلاحي للمستثمرين.

والجدير بالذكر أنّ سياسة التجديد الفلاحي والريفي ارتكزت على قانون التوجيه الفلاحي بهدف تمكين الزراعة الوطنية من المساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد وتحقيق التنمية الفلاحية وبناء على ذلك تؤكد دعم الدولة للقطاع الفلاحي، ومنه فإنّ هذا القانون أكد على ضرورة توفير الوسائل المالية اللازمة لتمكين المستثمر صاحب الامتياز من تجسيد وتنفيذ المخططات والبرامج التي تضمنها هذا القانون في إطار ممارسة نشاطه في الاستغلال والاستثمار الفلاحي.

ب- القرض البنكي الفلاحي: يقصد بالقرض الفلاحي ذلك المبلغ المالي المدفوع من قبل المؤسسات المالية للمستثمرين الفلاحيين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين بهدف تمويل نشاطاتهم في فترة زمنية محددة وذلك بمعدل فائدة محدد مسبقاً،² لذلك فإنّ القرض البنكي يعد بمثابة تمويل خارجي وهو من أهم العوامل الضرورية التي تدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بصفة عامة والتنمية الفلاحية بصفة خاصة،³ كون أنّ القرض البنكي من شأنه أن يجنب المستثمر الفلاحي من مخاطر العجز المالي أو نقص في السيولة، فقد تكون طرق التمويل الأخرى غير كافية لتغطية تكاليف الإنتاج والتحويل والتسويق

¹ زيري راجح، حدود وفعالية تدخل الدولة في السياسة الزراعية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 05، 2003، ص 206.

² أحمد علاش، زهية قرامطية، القروض الفلاحية وإشكالية عدم السداد، حالة الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 04 العدد 02، 2013، ص 67 .

³ حربتي عائشة، نظام التمويل الفلاحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 05، 2020، ص 454.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

والتي نص عليها قانون التوجيه الفلاحي، وبالتالي فإنّ الأخذ بنظام القرض البنكي يسهل على المستثمر عمليات الاستغلال بتخصيص قيمة القرض لتمكين نشاطه الاستثماري عن طريق شراء آلات فلاحية أو توفير أسمدة أو بذور أو لتحقيق جميع النشاطات المتعلقة بالغرض الفلاحي، والجدير بالذكر أنّ القرض الفلاحي إما أن يكون قصير المدى إذا كان موجها لتمويل الاستغلال،¹ أو متوسط أو طويل المدى إذا كان موجها لتمويل نشاطات الاستثمار² ويتم منحه في مقابل تقديم ضمانات عينية أو شخصية.

ج- التمويل التعاضدي: يعتبر التمويل التعاضدي الآلية التي تعتمد عليها الدولة لتمويل الفلاحة وهذا ما نصت عليه المادة 67 من قانون التوجيه الفلاحي حيث جاء فيها: "... تعد التعاضدية الفلاحية هيئة مهنية تهدف على وجه الخصوص، إلى تحقيق كل عمليات التأمين وإعادة التأمين والقرض والتعويض القائم على روح التآزر وذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين."

ترجع فكرة هذا التمويل إلى إحساس السلطة بوجود عوائق ناجمة عن رفض منح الاقتراض بسبب غياب الضمانات لدى المنتجين الفلاحين خاصة بالنسبة لأعضاء المستثمرات الفلاحية وذلك لسبب أنّ الأرض الفلاحية تبقى ملكا للدولة لا يمكن رهنها لضمان القرض البنكي.³

2- أجهزة التمويل والدعم الفلاحي: تتكفل الأجهزة المالية بعملية تقديم الدعم المالي للمستثمرين الفلاحيين ومن بين هذه الأجهزة بنك الفلاحة والتنمية الريفية والصناديق الخاصة بالدعم.

¹ يقصد بتمويل الاستغلال جميع الموارد المالية التي تستخدم لمواجهة النفقات الخاصة بتشغيل الطاقة الإنتاجية للمشروع الاستثماري الفلاحي، حيث يشمل تكاليف اليد العاملة، تكاليف التموين، وتكاليف الخدمات الخارجية، أنظر بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 60.

² يقصد بتمويل الاستثمار مجموع الأموال التي تخصص لمواجهة النفقات التي يترتب عنها خلق طاقة إنتاجية جديدة أو توسيع الطاقة الحالية للمشروع كافتناء الآلات والتجهيزات، بوشريط حسناء، المرجع نفسه، ص 60.

³ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية المال العام، المرجع السابق، ص 226.

أ- **بنك الفلاحة والتنمية الريفية:** تم انشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 82-106 كمؤسسة جديدة مالية متخصصة في رفع الضغوط والحواجز التي لم تسمح للفلاحة بأن تلعب دورا فعالا في التنمية الاقتصادية،¹ وينصب نشاط هذه المؤسسة على تنمية القطاع الفلاحي وانعاشه، حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية وزارة المالية، كما يعتبر بنك الفلاحة والتنمية الريفية أداة للتخطيط المالي بحيث يساعد على تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لتحقيق الأهداف المرسومة لاسيما ما يتعلق برفع الإنتاج الفلاحي (كما وكيفا) في إطار إنجاز مخططات التنمية الوطنية والقطاعي، وبذلك نجد له وظيفتين أساسيتين هما جمع الودائع من الفلاحين وتوزيع القروض لهم،² غير أن ذات المرسوم أسند له مجموعة من المهام من بينها أنه يعتبر وسيلة الدولة في تحقيق الاستقلالية الغذائية من خلال تغطية جميع احتياجات النشاطات الفلاحية التي تخصص في المنتجات الفلاحية بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي، كما يساهم في تمويل جميع الاستغلالات الزراعية ويقدم مساعدات لجميع الأنشطة الأخرى التي تساهم في تطوير القطاع الفلاحي بالإضافة إلى كونه يمنح القروض لتمويل المستثمرات الفلاحية.³

وفي ظل برنامج التجديد الفلاحي والريفي تم إعادة توجيه مهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار تحقيق أهداف التوجيه الفلاحي، فقد تم تطوير العديد من القروض التي يمكن للمستثمر الاستفادة منها، ومن بينها قرض الرفيق الذي يعد قرضا استغلاليا وهو من أحد أنواع القروض الموسمية الذي خصص لفائدة المربين الفلاحين والمربين على أن تدفع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية الفوائد المترتبة على هذا القرض (مدعم 100%)، وبالتالي فإنه يستهدف كل الفلاحين مهما كانت طبيعتهم القانونية سواء يشتغلون في مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية أو تعاونيات أو أماكن أخرى، كما يشمل هذا القرض

¹ أحمد علاش، زهية قرامطية، المرجع السابق، ص 70.

² عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، المرجع السابق، ص 225.

³ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 67.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الأشخاص المعنوية المدرجين ضمن برنامج التجديدي الريفي والفلاحي وكذلك المستثمرات الفلاحية الأكثر استهلاكاً وغيرهم، حيث أنّ الغرض من هذا القرض تمويل نشاط المستثمر من خلال اقتناء السلع الضرورية لنشاط المستثمرات الفلاحية مثل البذور والشتائل والأسمدة، وكذلك يشمل كل مجال يهدف إلى تحسين نظام السقي أو اقتناء العتاد الفلاحي وكذلك إعادة تجديد التربة وتعبئتها للفلاحة، وتجدر الإشارة إلى أنّ هذا القرض تتراوح مدته من 06 إلى 12 شهر¹.

كذلك من بين القروض التي يستفيد منها صاحب الامتياز لتمويل مشروعه الاستثماري قرض التحدي وهو قرض موجه للاستثمار الفلاحي مدعم جزئياً من الدولة، ويمنحه بنك الفلاحة والتنمية الريفية لتمويل إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة أو مستثمرات لتربية الحيوانات وتجهيزها وعصرنتها في إطار أحكام المنشور الوزاري المشترك 108 وكذلك من أجل تعزيز قدرات المستثمرات الموجودة بالإضافة إلى كون هذا القرض يستهدف مشاريع مختلفة من بينها مشاريع الصرف والتطهير وأشغال تهيئة الأراضي أو تجديد معدات الري أو إنجاز آبار المياه وأحواض لتخزين المياه، كما يستهدف أيضاً اقتناء عتاد فلاحي أو إنشاء منشآت التحويل والتخزين والتغليف وغيرها من المشاريع الكبيرة².

وقد تصل قيمة قرض التحدي إلى 200 مليون دج بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي تفوق مساحتها 10 هكتارات، ولا يمنح هذا القرض إلا لإنجاز المشاريع التي يوافق عليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما أنّ مدته تكون مرتبطة بمدة إنجاز المشروع، فيمكن أن يكون متوسط المدى إلى غاية 07 سنوات ويستفيد المستثمر الفلاحي في هذه الحالة من امتيازات التخفيض من نسبة الفائدة، كما يمكن أن يكون قرض التحدي طويل الأمد يصل إلى غاية 15 سنة، هذا ويتم منح قرض التحدي بنسب فوائد منخفضة ب 100% خلال السنوات الثلاثة الأولى لكن ابتداء من السنة الرابعة إلى غاية السنة

¹ مازة عبلة، تمويل القروض البنكية للقطاع الفلاحي بالجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2020، ص 219-220.

² مازة عبلة، المرجع نفسه، ص 221.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الخامسة تصبح نسبة الفائدة 01% وترتفع هذه النسبة إلى 03% من السنة السادسة إلى السنة السابعة وبعد هذه الفترة يأخذ المستثمر على عاتقه نسبة الفائدة بكاملها.¹

وخلاصة القول أنّ قرض الرفيق وقرض التحدي هي قروض يقدمها بنك الفلاحة والتنمية الريفية وهي قروض استغلال وقروض استثمار، أما بخصوص المستثمرين أعضاء المستثمرة الجماعية الذين يحوزون على عقد امتياز فردي في الشيوخ فلا يمكن لهم الحصول إلا على قروض الاستغلال الموسمية في شكل قرض الرفيق وبشكل فردي والخاص بإنتاج الحبوب، أما بخصوص قروض الاستثمار في شكل قرض التحدي فإنّ البنك يطلب من أعضاء المستثمرة التقدم بطلبهم بشكل جماعي بالنظر إلى أن القطعة الأرضية المخصصة للاستثمار الفردي غير محددة.

ب- **الصناديق الداعمة للنشاط الاستثماري الفلاحي:** وفي هذا الشأن نتطرق لأهم الصناديق التي تعمل على دعم وتطوير القطاع الفلاحي والتي تتدخل وفقا لمبادئ وأسس التنمية الفلاحية والريفية والمتمثلة في:

1- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية: أنشئ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000 وهو يدعم الاستثمارات في إطار تطوير الأراضي الفلاحية، وحماية مداخيل الفلاحين وتمويل الأنشطة ذات الأولوية للدولة، وهناك مجموعة من النصوص القانونية تضبط عمل هذا الصندوق منها :

- المرسوم التنفيذي رقم 118/2000 المؤرخ في 2000/05/30 المحدد لكفايات تسيير الصندوق.

- المنشور الوزاري رقم 586 المؤرخ في 2000/06/25 المحدد لقائمة الإيرادات والنفقات للصندوق.

- مقرر وزاري رقم 599 المؤرخ في 2000/07/08 والمحدد لشروط الاستفادة من الصندوق وطرق دفع المساعدات وكذا نسب الدعم حسب نوع النشاط.¹

¹ جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 188-189.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

ولقد تم تحويل هذا الصندوق في 2005 إلى الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 2005/10/25 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 والذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، والذي خصص للإعانات التي تضمن مساهمة الدولة في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وكذا تثمينها، ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، وتخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية والصناعة الغذائية الزراعية على المدى القصير والمتوسط والطويل بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تم اقتناؤه بصيغة البيع بالإيجار ودعم المصاريف المتصلة بدراسات الجدوى والتكوين المهني والإرشاد ومتابعة تنفيذ مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بالموضوع، وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي، وحماية كل أشكال الثروة الحيوانية والنباتية،² ويستفيد من دعم الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحون والمربون بصفة فردية أو المنضمون في تعاونيات أو تجمعات أو جمعيات³ حيث يتم تقديم مساعدات مالية للفلاحين.

2- الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي: أنشئ هذا الصندوق بموجب أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 1995 والذي تم إنشاء حساب له لدى الخزينة العمومية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-415 المتعلق بتحديد كيفيات تسيير حساب التخصيص رقم 121-302،⁴ وتكمن أهمية هذا الصندوق في حماية مداخيل

¹ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، المرجع السابق، ص 17.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 2005/10/25، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه: الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، ج.ر.ج.ج عدد 72، الصادر بتاريخ 2005/11/02.

³ المادة 04 من نفس المرسوم.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 05-415 المؤرخ في 2005/10/25، المتعلق بتحديد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 121-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي، ج.ر.ج.ج عدد 72، صادر بتاريخ 2005.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

المستثمرين الفلاحين للتكفل بالمصاريف المترتبة على تحديد الأسعار المرجعية، أي أنه هو الذي يتكفل بضبط أسعار المنتجات الفلاحية أي أنّ أساس تدخل الصندوق هو الضمان، إضافة إلى مهام ثانوية، وبالتالي يمكن القول أنّ هذا الصندوق هو آلية من آليات المستثمر الفلاحي عموماً، والمستثمر صاحب الامتياز خصوصاً، حيث أنه بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2006/04/24 تم تحديد قائمة إيرادات ونفقات هذا الصندوق كما تم تفعيل دوره في إطار برنامج التجديد الفلاحي والريفي بموجب القرار رقم 010 المؤرخ في 2009/01/15 الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

3- الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي: قامت الدولة بإنشاء الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي والذي أسس بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 533 المؤرخ في 2000/06/10 حيث يكلف بتنفيذ عمليات دعم الدولة للقطاع الفلاحي أي يتم من خلاله التمويل وبذلك يحق للأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة من الدعم المالي الذي يوفره الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية أن يطالبوا صندوق التعاقد الفلاحي بمنحهم تمويل في شكل قروض مرتبطة بمدى تحقيق المشروع ودفع مستحقاته المالية ومع تأكد المصالح المالية من ذلك ويقع على عاتق مصالح التأمينات حماية المشروع ضد الأخطار الخارجة عن نطاق المستثمرة الفلاحية،¹ كما أنّ ملف القرض يشمل على وجه الخصوص مقرر منح مساهمة الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية ودفتر شروط يحمل توقيع المستثمر الطالب للقرض وتأشيرة مدير المصالح الفلاحية.²

وما يشار إليه أنّ هذا الصندوق يركز على الصناديق الجهوية والصناديق المحلية للتعاقدية الفلاحية تحت ضمانه ومسؤوليته،³ كما تعتبر صناديق التعاقدية الفلاحية

¹ ربوح علي، الزراعة ودورها في الاقتصاد الوطني وعلاقتها بالبيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012، ص 89.

² ربوح علي المرجع نفسه، ص 89.

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-97، المؤرخ في 1995/04/01، يحدد القانون الأساسي النموذجي لصناديق التعاقدية الفلاحية ويضبط الروابط القانونية والتنظيمية فيما بينها، ج.ج.ج. عدد 19، صادر بتاريخ 1995/04/12.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

شركات مدنية لا تهدف إلى الربح فهي هيئة للاقتراض والتأمين الاقتصادي كما أنّ التمويل التعاضدي يختلف عن التمويل البنكي حيث يعتمد الأخير على إمكانية التسديد والقدرات المالية للمقترض، في حين يقوم الأول على مبدأ تقاسم الأخطار ويتمثل الهدف من انشائه في إيجاد سياسة تمويلية يسيرها الفلاحون أنفسهم، كما جاء ليكمل التمويل الذي كانت تقوم به مختلف الصناديق التي يمنحها بنك الفلاحة، كما يهدف إلى تحفيز الفلاحين على المشاركة على أساس مبدأ التعاضد وتقاسم الأخطار، بالإضافة إلى تسيير جماعي للأموال قصد تمويل نشاطاتهم.¹

¹ عز الدين سمير، انعكاسات مسح ديون الفلاحين على التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص 133.

الفصل الثاني: تفعيل الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 03-10

يتضح من خلال ما سبق أنّ تمكين صاحب الامتياز من حقوقه لا يعفيه من أداء التزاماته وأهم هذه الالتزامات المفروضة عليه الالتزام المتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية، وحرصا من الدولة على ضرورة ضبط هذا الاستغلال فقد تدخلت بموجب آليات رقابية من أجل ضبط استغلال الوعاء العقاري الممارس عليه حق الامتياز وذلك عن طريق الرقابة الإدارية على هذا الحق من خلال إنشاء هيئات وطنية أهمها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولجان وهيئات أخرى متخصصة في النشاط الفلاحي تتمثل في اللجان المكلفة بإعداد الإحصاء العام للفلاحة والهيئات التي تعمل على تنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي والمحلي، كما تمارس الرقابة من خلال إنشاء المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية، ومن جهة أخرى تتدخل الدولة بفرض الرقابة القضائية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها وذلك في حال نشوب نزاعات سواء بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو بين المستثمر والإدارة مانحة الامتياز أو الغير، والغرض من فرضها لها حماية حقوق الأطراف وضمن أدائهم لالتزاماتهم.

وعليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتطرق لتفعيل الرقابة الادارية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 03-10 في (المبحث الأول)، وللرقابة القضائية في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تفعيل الرقابة الإدارية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 10-03

سعت الدولة الجزائرية إلى تنظيم القطاع الفلاحي والمحافظة عليه من خلال استحداث مجموعة من القوانين والآليات التي تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثمارا مباشرا، وأهم هذه الآليات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره هيئة متخصصة تمارس مهمة الرقابة على حق الامتياز (المطلب الأول)، كما تمارس الرقابة بشكل عام على النشاط الفلاحي هيئات أخرى تتمثل في اللجان المكلفة بعملية الإحصاء العام للفلاحة إلى جانب الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي والصناديق والمنظمات الخاصة التي تراقب الاستثمار الفلاحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة متخصصة في رقابة حق الامتياز الفلاحي

بالرغم من أنّ حق الرقابة مخول للدولة إلا أنّ مهمة ممارسة هذا الحق أسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر هيئة عمومية مستقلة بتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية إذ بفضلها يتم الاستغلال الرشيد والأمثل للأراضي الفلاحية في إطار التنمية المستدامة وهو ما يدفعنا إلى البحث في التنظيم القانوني لهذه الهيئة (الفرع الأول)، حيث يتضح من خلالها نطاق الرقابة المطبقة على عملية استغلال الأراضي الفلاحية من قبلها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإطار القانوني والتنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحي

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على البدايات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، لكن مع

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

نهاية فترة الستينيات تخلت السلطة عن هذا الأمر،¹ وذلك من خلال تطبيق السياسة الجديدة القائمة على تقليص دور السلطة العمومية في التسيير المباشر للعقار وعملا على تحرير السوق العقارية حيث تم التفكير في إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على أن توضع تحت وصاية وزارة الفلاحية لكن سرعان ما تم التخلي عن هذه الفكرة ليتم إنشاء ديوان وطني مكلف بتسيير المحافظة العقارية الفلاحية عن طريق القانون 90-25، وهو القانون الذي تبنى فكرة وجود هيئات عمومية تتولى ممارسة حق الدولة وجماعاتها المحلية في الشفعة لكن تجسيد فكرة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوصف هيكله ومهامه تم بموجب المرسوم 96-2.87

وبناء عليه تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-59، ووفقا للمادة الأولى من المرسوم 96-87 المعدل فإنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طبع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو انطلاقا من طبيعته كمرفق صناعي وتجاري يخضع للقواعد الادارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، كما يعتبر الديوان أداة تابعة للدولة يتصرف باسمها ولحسابها بهدف تنفيذ السياسة الفلاحية ويوضع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ويكون مقره في مدينة الجزائر العاصمة، وله فروع في كل الولايات.

¹ عجة الحيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، المرجع السابق، ص 280.

² بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 277-278، وسماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 137.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

إلا أنّ تفعيل عمله لم يكن إلاّ إبتداء من سنة 2009 وذلك بصدور المرسوم التنفيذي 09-339 المعدل والمتمم للمرسوم 87/96،¹ إذ أنّ المرسوم 09-339 اعتبر الديوان أداة تابعة للدولة وضامنة لعملية متابعة شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتقييم استعمالها المستدام والأمثل مع المساهمة في إعداد وتسليم عقود الامتياز، كما يمكن له في إطار مهامه اقتناء أي مستثمرة فلاحية متوفرة أو ذات طابع فلاحي بغية تهيئتها واستصلاحها عن طريق التعاقد وهو في ذلك يؤدي دور المؤسسة ذات الطابع الصناعي والتجاري المتخصص في المجال الفلاحي الاستثماري لرفع العبء عن الدولة وتسهيل إدخال القطاع العقاري في الدورة الاقتصادية بعيدا عن آليات الجمود الإداري سابقا.²

وبذلك يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المهام المحددة في القانون 90-25 باستثناء المهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 2020/09/22، ويكلف الديوان طبقا للمادة 05 من المرسوم 96-87 المعدل والمتمم بموجب المرسوم 21-59 بالمهام التالية:

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض، وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.

- السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير طابعها الفلاحي.

¹ قاسي نجاة، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 01، 2021، ص 129.

² محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، المرجع السابق، ص 195.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

- القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه.
 - تنظيم بطلب من المستثمرين أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى لفائدة مستخدميهم، بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث المعنية.
 - تنظيم ملتقيات وأيام دراسية وندوات وغيرها من التظاهرات ذات الصلة بمجال نشاطه.¹
- كما أضفت المادة 02 من الملحق بالمرسوم 87-96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 مهمة:
- ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع.
 - إعداد وضبط بطاقات المستثمرات الفلاحية، وإنشاء تسيير بنك للمعطيات حول العقار الفلاحي والسهر على تطويره.
- كما خول القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 لهذا الديوان مجموعة من المهام نذكرها على النحو التالي:
- مراقبة مدى التزام المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته في استغلال الأرض الفلاحية طبقا لدفتر الشروط، وفي هذا الإطار يمكن لأعوان الديوان المكلفين بالرقابة القيام بزيارات ميدانية لأراضي المستثمرات الفلاحية في أي وقت من أجل التأكد من حسن الاستغلال ومدى مطابقة النشاط الفلاحي لمقتضيات القانون.
 - الأخذ بالشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز.
 - الفصل في الطلبات المقدمة من المستثمر الفلاحي والمتعلقة بالخروج من حالة الشيوخ، بالنظر في مدى مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة ومدى نجاعتها من الناحية الاقتصادية.
 - الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للمستثمر الفلاحي لتكوين مستثمرة من قطعة واحدة، تشجيعا لسياسة ضم الأراضي وتوسيع قدراتها الإنتاجية.

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 21-59، مؤرخ في 2021/02/04، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87-96 مؤرخ في 24/02/1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الصادر في ج.ر.ج. عدد 10، صادرة في 2021/02/10.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

- استغلال الأراضي الفلاحية التي تبقى بدون استغلال نتيجة فسخ عقد الامتياز، أو في حالة عدم وجود ورثة للمستثمر الفلاحي المتوفى أو عدم اختيارهم لإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03، أو عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية، وكذا بالنسبة لأراضي المستثمرات الموجودة في حالة نزاع.

- تلقي طلبات تجديد عقود الامتياز.

- مراقبة حقوق البناء الضرورية للاستغلال الفلاحي والترخيص بها وكذا فرض الرقابة على عقود الشراكة التي يبرمها المستثمر، وحتى تضمن الدولة باعتبارها صاحبة الحق في الرقابة مدى الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة عن طريق الديوان فقد وضعت عدة آليات تنظيمية يمكنها أن تسهل من العملية.¹

وحتى يتسنى للديوان ممارسة مهامه تقوم الدولة بتزويده بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لنشاطاته وذلك لبلوغ أهدافه والقيام بها حيث يؤهل له القيام ببعض التصرفات التالية:

- إبرام كل صفقة أو اتفاق أو اتفاقية مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.

- شراء أسهم في مؤسسات أخرى القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية التي من شأنها أن تسهل توسعه.

- ينظم ويشارك في كل الملتقيات أو التظاهرات التي لها علاقة بميدان نشاطه في الجزائر أو الخارج.²

وبغية تحقيق الديوان للأهداف المرصود لها تم إنشاء هياكل ومصالح إدارية وبشرية لتسهيل عمله تمثلت في مجلس الإدارة الذي يدير عمل الديوان ومدير يسيره³ الذي بدوره

¹ جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 159-160.

² المادة 08 و09 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم.

³ قاسي نجات، المرجع السابق، ص 131.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

يقترح تنظيم داخلي للديوان ويتداول بشأنه مجلس الإدارة ويصادق عليه بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة.¹

يرأس مجلس الإدارة ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً وممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأمالك الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً في المجال الفلاحي ويمكنه الاستعانة بأي شخص يراه كفاً في المسائل المطروحة للنقاش أو من شأنه أن يفيد في مداولاته،² والتي تعتبر نافذة بعد 30 يوماً من إرسالها إلى السلطة الوصية ما لم يكن هناك اعتراض صريح من الوزير المكلف بالفلاحة.³

أما عن اختصاصات مجلس الإدارة فيكلف بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحه على السلطة الوصية لاسيما سيره العام ونظامه الداخلي، برنامج عمله، المسائل المالية، شروط إبرام الصفقات والاتفاقيات والمعاملات،⁴ أما عن المدير العام للديوان يعين بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة ويعتبر المسير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة، كما يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء ويمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان، كما يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها، ويقوم بإعداد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها ويبرم جميع الصفقات والعقود والاتفاقيات، كما ينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية، بالإضافة إلى إشرافه على مهمة تحضير اجتماعات مجلس الإدارة.⁵

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-59 سالف الذكر.

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم.

³ المادة 12 / 2 من المرسوم التنفيذي 21-59 سالف الذكر.

⁴ المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم.

⁵ المادة 18 من المرسوم نفسه.

الفرع الثاني: نطاق الرقابة الممارسة من قبل لديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها

منح المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحيات واسعة من أجل تفعيل دوره الرقابي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها، حيث لم يحصر حق الرقابة المكرس للدولة فقط على مرحلة تنفيذ عقد الامتياز وإنما امتد هذا الحق ليشمل جميع المراحل التي يمر عليها اعداده وما يؤكد ذلك نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 10-326¹ وبذلك تتعدد أنواع الرقابة الممنوحة لهذا الديوان بين رقابة قبلية تتجسد في رقابة الاشراف والمتابعة قصد إعداد الامتياز الفلاحي (أولا) وأخرى تعرف بالرقابة البعدية والتي تتجسد في رقابة الاشراف والمتابعة أثناء تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي (ثانيا).

أولا- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للرقابة القبلية: يقصد بها الرقابة السابقة على إعداد عقد الامتياز الفلاحي وتشمل صلاحية الديوان في دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ومدى صحة تلك الملفات وصلاحيته في دراسة طلبات الترشح قصد الاستفادة من الامتياز لأول مرة،² حيث تتم دراسة الملف على مستواه أو تتم من طرف اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات التحويل المرسلة من قبل الديوان لها عندما يتطلب الأمر معلومات تكميلية أو إثبات أو تحقق من صحة بعض الوثائق أو الوقائع المصرح بها وتتجسد هذه الرقابة كذلك من خلال الحملات التحسيسية عند صدور هذا القانون، وكذا الزيارات الميدانية التي تسمح بالتعرف على وضعية الأراضي الفلاحية التي كانت محلا لحق الانتفاع الدائم والمراد تغيير نمط استغلالها إلى نمط الامتياز.

¹ نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه " دون الاخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريعات والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أنّ النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03...، والنصوص المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط." وهو نفس المضمون الذي جاءت به المادة 1/4 من دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم.

² أنظر المادة 3/5 من المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

كما يتمتع الديوان بدوره الرقابي من خلال قيامه بإعداد دفتر الشروط الذي يوقع عليه من طرف مدره الولائي ومن طرف المستثمر صاحب الامتياز، وبعد أن تعد إدارة أملاك الدولة العقد الذي يخضع للتسجيل والشهر يرجع من جديد إلى الديوان حيث يتولى تسجيل المستثمرة الفلاحية في الفهرس المعد لذلك وتسلم نسخة من هذا العقد ودفتر شروطه للمستثمر صاحب الامتياز،¹ والغرض من إقرار الرقابة السابقة لمصلحة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اتجاه نيّة المشرع إلى الحيلولة في أن لا يقوم بتسريب عقود امتياز استغلال الأراضي الفلاحية إلى أشخاص لا يمتون بأية صلة باستغلال الأراضي الفلاحية.

كما تظهر الرقابة السابقة التي يمارسها الديوان من خلال صلاحيته في متابعة ومراقبة تجزئة الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز من قبله من أجل الوصول إلى نجاعة اقتصادية أكبر للمستثمرة الفلاحية، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستقبال الطلبات المتعلقة بتشكيل مستثمرات فلاحية فردية للنظر فيها والفصل فيها، على أن يراعى في ذلك تحديد المساحة المرجعية التي يجب احترامها، وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 97-409 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.²

ثانيا- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للرقابة البعدية: للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض الفلاحية بعد منح عقد الامتياز حيث يمكنه ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة مع أحكام القانون 10-03 ومع بنود العقد أي بنود دفتر الشروط،³ وبذلك فهي تمارس عن طريق الزيارات الميدانية حيث يلتزم المستثمر أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان

¹ أنظر المادة 6 من القانون 10-03 والمواد 5، 6، 7، 8، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

² مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 80-81.

³ بن يوسف بن رقية، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، المرجع السابق، ص 38.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

الرقابة بأن يسهل له الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/ أو الوثائق المطوبة.¹

والجدير ذكره أنّ حق الدولة في ممارسة الرقابة عن طريق الديوان أثناء ممارسة صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية هو حق أصيل لا يحتاج اقراره بنص في العقد المبرم بين الدولة والمستثمر الفلاحي لأنه يتعلق بالنظام العام، ولا يجوز الاتفاق على الاعفاء منه.²

ويمكن إجمال الرقابة التي يباشرها الديوان على مدى امتثال المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 10-03 والمادة 03 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326 في الرقابة على تحويل الأراضي والتأجير من الباطن، الرقابة على عدم استغلال الأرض والأملك السطحية لها وأخيرا مراقبة مدى الاستغلال المباشر والشخصي من قبل المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز للأرض الفلاحية من جهة ومن جهة أخرى يباشر الديوان رقابته عن طريق ممارسة الشفعة، كما يتم تفعيل الرقابة عن طريق مراقبة تطور المستثمرات الفلاحية عن طريق انشاء بطاقيه لها.

1- رقابة الاستغلال الأمثل: والتي تتمثل في المهام الرقابية على التزامات صاحب الامتياز لتجنب وقوعه في أحد المخالفات المتعلقة باستغلال الأرض الفلاحية ويمكن تفصيل هذه الرقابة على النحو التالي:

1-1 الرقابة على عدم تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها والتأجير من الباطن: يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة الرقابة على عدم تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الأساسية³ وأساس هذا الالتزام نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المشار إليه سابقا، حيث يسهر الديوان على ألا تؤدي أي صفقة تتعلق

¹ أنظر المادة 2/4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

² عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الاداري وتسوية منازعاته قضاء وتحكيما، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2009، ص 32.

³ يقصد بعدم تغيير الوجهة الفلاحة للأرض عدم تحويلها إلى أراضي مبنية أي عدم ادخال أدوات التعمير عليها.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

بالأراضي الفلاحية التي من شأنها أن تغير وجهتها مثل تأجير مستثمرات فلاحية لوكلاء السيارات لتحول إلى حظائر للسيارات.¹

كذلك تجد هذه المهمة أساسها في القانون 90-25 والذي أكد على مسألة التزام المستثمر بعدم تحويل الأراضي الفلاحية والحرص على أن تتجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، ولا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه، كما تظهر رقابة الديوان من خلال سلطته في منح رخص البناء أو التهيئة للمستثمر فيخضع لإتمام عملية البناء إلى ضرورة الإقدام على ترخيص مسبق من الديوان وهو ما يعتبر شكل من أشكال المراقبة التي يباشرها الديوان.²

1-2 الرقابة على عدم استغلال الأرض والأمالك السطحية لها وعدم الاستغلال المباشر والشخصي لها: أسندت الدولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز باعتبار أنّ هذا العقد هو تجسيد لعملية الاستثمار الفعلي لهذه الأراضي، ويكون استغلالها من قبل المستثمر سبيل بتحقيق مردود اقتصادي غير أنّ الديوان وضع أدوات لتقييم الاستعمال الأمثل والدائم من قبل المستثمرين، كما تشمل رقابة الديوان رقابته على مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي في المستثمرات الفردية أو المستثمرين بالنسبة للمستثمرات الجماعية بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة ويحق للديوان ممارسة الرقابة على المستثمر في أي وقت عن طريق الزيارات الميدانية للتأكد من مطابقة

¹ بوعقبة نعيمة، الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال العقار الفلاحي، كتاب الملتقى المغربي العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص 323.

² بريك الزويير، المرجع السابق، ص 89.

نشاطات هذا الأخير مع أحكام القانون رقم 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي والنصوص المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط المبرم بين الطرفين.¹

2- الرقابة عن طريق ممارسة حق الشفعة: من خلال تعريفنا لحق الشفعة يتضح أنّ هذا الحق يعتبر آلية رقابة منحت للدولة مالكة الرقبة لمتابعة مدى تنفيذ عقد الامتياز وعليه فالأخذ بالشفعة يترتب عليه أن يكتسب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حصة داخل المستثمرة وبالتالي يصبح شريكا في المستثمرة الفلاحية إذا كان التنازل لحصة أو بعض الحصص فقط، كما قد يكتسب المستثمرة كاملة في حالة ما إذا كانت فردية أو في حالة حلها مما يترتب على ذلك قيامه بإدارتها إلى غاية إعادة منحها لمستفيدين في إطار عقود امتياز أخرى عن طريق المزايدة، بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأمالك السطحية المقرر منحها.

كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة سقوط حقه في الشفعة بإتمام إجراءات إتمام العقد النهائي المتمثل في عقد البيع الذي يتم لصالح الغير المشتري، أما إذا أخذ الديوان بالشفعة فإنّ جميع الحقوق والالتزامات تنتقل إليه وتترتب في ذمته كافة أعباء القيام بالمستثمرة وإجراءات البيع ما عدى ما تعلق بالأجل الممنوح للمشتري لدفع الثمن، كما يمكن للديوان بعد اكتساب الحصص عن طريق الشفعة وبعد ترخيص من وزير الفلاحة أن يخصص الأمالك المكتسبة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة نسبة 20%.²

وبالتالي فإنّ الرقابة عن طريق ممارسة حق الشفعة تتجسد من خلال محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية والمحافظة على الطابع الفلاحي بها حيث أنّ هذا الحق مقرر لمصلحة الدولة بنص القانون للحفاظ على المستثمرات الفلاحية من الإهمال

¹ بوعقبة نعيمة، الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال العقار الفلاحي، كتاب الملتقى المغاربي العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص 323.

² عواطف عباد، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 تعليق على مادة قانونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 10، العدد 17، 2018، ص 332-333.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

الذي قد يلحقها في حالة التنازل عن حق الامتياز لأشخاص غير كفاء في المجال الفلاحي.

3- بطاقة المستثمرات الفلاحية: إنّ الهدف من إنشاء المستثمرات الفلاحية التي يعدها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويضبطها باستمرار، هو إعداد فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي ويستعمل كأساس لتدخل الدولة وممارسة الرقابة في مجال استغلال العقار الفلاحي، وتتشكل هذه البطاقة بناء على المعلومات المسجلة والمتعلقة بكل مستثمرة، ولقد حدد القرار المؤرخ في 2011/06/16 المتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية كيفية مسك هذه البطاقات:

أولاً: يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية المستثمرين الفلاحين، بكل الوسائل بضرورة تسجيل مستثمراتهم الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية، وذلك من أجل ضمان السير الحسن لهذا الإجراء، وتمسك هذه الأخيرة وتحين على مستوى كل مديرية ولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانياً: يمنح لكل مستثمرة فلاحية بمجرد تسجيلها ترقيماً يتكون من 17 رقماً وحرفاً: تشمل الولاية مقر المستثمرة، البلدية، الطبيعة القانونية للمستثمرة (ملك للدولة أو ملكية خاصة أو وقف، رقم المستثمرة في الولاية، نوع المستثمرة (فردية، جماعية أو أخرى)، منطقة ذات الإمكانيات الفلاحية، (حرف واحد: أ ب ت ج)، النشاط الغالب، سنة الترقيم.

ثالثاً: يسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوماً من تاريخ ترقيم المستثمرة الفلاحية شهادة الترقيم باسم المستثمرة الفلاحية، ولا يمكن أن تتعدى مدة صلاحية الترقيم 10 سنوات، ويتم تجديدها عند تاريخ انقضائها المبين في الشهادة بمبادرة من المستثمر.

رابعاً: في حالة تغيير الطبيعة القانونية للمستثمرة أو تشكيلتها البشرية أو قوامها بعد الترقيم أو تبعا للخروج من الشروع أو التنازل عن حق الامتياز أو أي ظرف قانوني آخر، يجب على المستثمر أو المستثمرين المعنيين، خلال 30 يوماً التي تلي التغيير، توجيه

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

تصريح إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مقر الترقيم لإعلامه بالتغييرات
الحاصلة.¹

المطلب الثاني: تفعيل الرقابة عن طريق لجان وهيئات متخصصة في النشاط الفلاحي

من أجل تدعيم وتفعيل الرقابة نص المشرع على طريقتين تساهم في تتبع عملية
الإنتاج الفلاحي ومراقبة الاستثمار الفلاحي تتمثل الأولى في طريقة الإحصاء العام
للفلاحة (الفرع الأول)، كما تتمثل الطريقة الثانية في اتباع الدولة سياسة فرض الرقابة
على المستثمرات الفلاحية من خلال الهيئات التي تعمل على تنظيم استغلال العقار
الفلاحي على المستوى المركزي والمحلي (الفرع الثاني)، ومن خلال الصناديق
والمنظمات الخاصة تحديدا الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية الذي سبق الإشارة
إليه والمنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: اللجان المستكلفة بالرقابة عن طريق إعداد الإحصاء العام للفلاحة

تهدف عملية الإحصاء العام إلى إحصاء كل المستثمرين الحقيقيين في الميدان
الفلاحي بالإضافة إلى التركيبة العمرية لهم والمستثمرات الفلاحية وكذا الأنشطة التابعة
لها، كما تهدف إلى تحيين المعطيات المتعلقة بالهياكل الفلاحية والمجتمع الفلاحي عبر
كل التراب الوطني وإرساء أسس ونظام وطني متكامل للإحصائيات العامة في الفلاحة،
وفي إطار تحقيق هذه الأهداف حدد المرسوم التنفيذي 01-114 المعدل والمتمم
بالمرسوم التنفيذي رقم 11-440 كفايات إعداد الإحصاء العام وأسند مهمة تحضيره إلى
أربعة لجان تتمثل في:

أولاً- اللجنة الوطنية المكلفة بإعداد الإحصاء العام للفلاحة: حددت تشكيلة اللجنة
الوطنية المادة 06 من المرسوم 01-114 حيث تتشكل هذه اللجنة من مجموعة من

¹ عايدة مصطفىوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية
والسياسية، المجلد 06، العدد 11، 2017، ص 16-17.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

الموظفين الإداريين وهم¹ وزير الفلاحة والتنمية الريفية أو ممثله، بصفته رئيس اللجنة، وزير الاستشراف والاحصائيات أو ممثله بصفته نائبا لرئيس اللجنة، الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات المحلية، الأمين العام لوزارة المالية، الأمين العام لوزارة التربية الوطنية، الأمين العام لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الأمين العام لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، الأمين العام لوزارة السكن والعمران، الأمين العام لوزارة البريد وتكنولوجيات الإعلام والاتصال، الأمين العام لوزارة الموارد المائية، الأمين العام لوزارة الصيد البحري والموارد الصيدلانية، ممثل عن وزارة الدفاع الوطني، رئيس الغرفة الوطنية للفلاحة، المدير العام للديوان الوطني للإحصائيات، المدير العام للمعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد، المدير العام للأملاك الوطنية، مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمدير العام للوكالة الفضائية الجزائرية.

ما يلاحظ على هذه التشكيلة أنها تضم مجموعة من الهيئات التنفيذية التابعة لمجموعة من القطاعات المختلفة، غير أنه ما يمكن الإشارة إليه أنّ تشكيلة هذه اللجنة تخلو من أي تمثيل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة المكلفة بالرقابة على الأراضي، كما أنّها تضم بعض القطاعات التي ليست لها أي صلة بالقطاع الفلاحي مثل وزارة التربية الوطنية.

تكلف اللجنة الوطنية بمجموعة من المهام المتعلقة بدراسة عناصر الملف التقني للإحصاء العام للفلاحة وعلى ذلك فهي تقوم بالسهر على إعداد البطاقة المرجعية للمستثمرين والمستثمرات الفلاحية، كما تقوم بمباشرة الحملة الوطنية للإعلام والتحسيس ومتابعتها، ودراسة كفاءات رصد الوسائل لتحضير الإحصاء العام للفلاحة، كما تقوم اللجنة بمراقبة سير مخطط عملية الإحصاء العام للفلاحة ومتابعة وتنسيق أشغال اللجنة الولائية والبلدية المكلفة بالإحصاء العام للفلاحة، ومن ثم فإنّ اللجنة الوطنية تجتمع مرة كل شهر على الأقل بناء استدعاء من رئيسها وبعدها المرات التي تقتضيها الضرورة،

¹ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-114 المؤرخ في 07/05/2001، يتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، ج.ر.ج. عدد 26، 2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-440 المؤرخ في 13/12/2011، ج.ر.ج. عدد 69، الصادر في 2011.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

ويمكنها استدعاء كل الإدارات أو المؤسسات أو الأشخاص الذين يساهم حضورهم في حسن سير أشغالها.¹

ثانيا- اللجنة الولائية المكلفة بإعداد الإحصاء العام للفلاحة: أنشأ المشرع على المستوى المحلي لجنة ولائية تتكفل بإعداد الإحصاء العام للفلاحة إلى جانب اللجنة الوطنية، حيث يتأسس هذه اللجنة الولائي وتتشكل من مجموعة من الموظفين الإداريين على النحو التالي: مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية، مدير الموارد المائية، مدير تهيئة الإقليم والبيئة محافظ الغابات، مدير برمجة الميزانية ومتابعتها، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، المدير المكلف بالسكن والعمران رؤساء الدوائر، رئيس لجنة المجلس الشعبي الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس العرفة الفلاحية الولائية، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا.²

تكلف اللجنة الولائية التي يرأسها الولائي ببعض المهام المتعلقة برصد الوسائل المادية والبشرية الضرورية لسير عمليات الإحصاء، برمجة أنشطة اللجان البلدية ومتابعتها ومراقبتها، القيام بتوزيع وثائق الإحصاء واسترجاعها، إعداد ملخص لمعطيات الإحصاء على مستوى الولاية.³

والملاحظ كذلك على هذه اللجنة أنها تخلص من تمثيل المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لكن وبالاطلاع على نص المادة 92 فقرة 01 من قانون الولاية نجد أنها نصت على أن الولائي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ويعهد له في إطار القانون رقم 10-03 ومرسومه التنفيذي بتنفيذ تعليمات وزارة الفلاحة المتعلقة بعمليات تحويل ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ودراستها، وذلك بطلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر أداة أساسية للقيام بهذه العملية بتفويض من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وبذلك تمارس

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-114.

² أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 11-440.

³ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-114.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك
الوطنية الخاصة

اللجنة الولائية رقابتها على الملف المودع لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في حالة قبول الملف أو في حالة عدم القبول وفقا لما تم دراسته في إجراءات التحويل كما سبق بيانه سابقا.¹

ثالثا- اللجنة البلدية المكلفة بتسهيل إجراء الإحصاء العام للفلاحة: أنشئت اللجنة البلدية على المستوى المحلي لتسهيل عملية الإحصاء العام للفلاحة وتتشكل من الأشخاص التالية: مندوب الفلاحة البلدي، العون البلدي المكلف بالإرشاد الفلاحي، ممثل المصالح البيطرية، ممثل إدارة الغابات ورئيس لجنة المجلس الشعبي البلدي المكلف بالفلاحة،² وتكلف هذه اللجنة التي يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي بمجموعة من المهام كالمساهمة في إعلام المستثمرين الفلاحيين وتحسيسهم، تخطيط الوثائق والوسائل المادية والبشرية الضرورية للعمليات وتوزيعها وتسييرها، متابعة الإحصاء على المستوى البلدي ومراقبته، بالإضافة إلى جمع استمارات الأسئلة المملوءة والملخص البلدي بعد الانتهاء من عملية الإحصاء، وإرسالها إلى اللجنة بعد مراقبتها والتصديق عليها.³

رابعا- اللجنة التقنية العملية: استحدثت المشرع هذه اللجنة في المرسوم التنفيذي رقم 11-440، حيث تضم في تشكيلتها المدراء المركزيين لوزارة الفلاحة، ممثل عن إدارة مسح الأراضي، ممثل عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ممثل عن الديوان الوطني للإحصائيات، ممثل عن وزارة الاستشرف والإحصائيات، ممثل المديرية العامة للتقدير والسياسيات بوزارة المالية وممثل الوكالة الفضائية الجزائرية، وتكلف هذه اللجنة بمهامها تحت رئاسة مدير الإحصائيات، وهي مكلفة بتسيير مجموع الأشغال التقنية للإحصاء ومتابعتها وتقييمها.⁴

هذا وإنّ فترة إجراء عملية الإحصاء العام للفلاحة يتم اقتراحها من قبل اللجنة الوطنية للإحصاء، وتحدد بقرار من وزير الفلاحة، بعد إخطار المستثمرين الفلاحيين

¹ بن علي علي، جبارة نورة، المرجع السابق، ص 548.

² أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-114.

³ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-114.

⁴ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 11-440.

بمرور الأعوان المكلفين بإعداد عملية الإحصاء، وتجرى هذه العملية عن طريق توجيه أسئلة للمستثمر الفلاحي أو من ينوب عنه وتعد في شكل استمارات.¹ وعليه تساهم عملية الإحصاء في جمع كل المعطيات المتعلقة بالمستثمر والمستثمرة الفلاحية المنشأة في إطار أحكام القانون رقم 03-10 وتحيينها مما يؤدي إلى تسهيل عملية الرقابة والتحكم في جميع جوانبها حتى تؤدي الدور الواجب تحقيقه من خلال رفع الإنتاج الفلاحي وبالتالي المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي.

الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي

تتنوع الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي ما بين هيئات على المستوى المركزي وأخرى على المستوى المحلي ويمكن تفصيل هذه الهيئات على النحو التالي:
أولاً- الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي: حيث تتمثل هذه الهيئات في كل من مجلس الوزراء ووزارة الفلاحة والمجلس الأعلى للفلاحة.
1- دور مجلس الوزراء في تنظيم وحماية العقار الفلاحي: كرس قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم فضلا على مبدأ الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية، مبدأ حظر تحويل الاراضي الفلاحية لاسيما إذا كانت خصبة جدا أو خصبة لصنف الأراضي القابلة للتعمير، إلا بموجب قانون يصدر عن السلطة التشريعية المختصة وهو ما نصت عليه المادة 36 منه حيث جاء فيها: " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما.

وتحدد كفايات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى. " وأما بالنسبة للأراضي الفلاحية الأخرى متوسطة الخصب وضعيفة الخصب فإنّ تحويلها لصنف الأراضي القابلة للتعمير يكون بموجب

¹ أنظر المواد من 12 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-114.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

مرسوم صادر عن مجلس الوزراء، وهذا دون تمييز بين العقار الفلاحي العمومي والعقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة.

يفهم من ذلك أنّ المشرع الجزائري حاول التصدي لظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية على أعلى مستوى في هرم السلطة عند حظر عملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بموجب مرسوم يصدره مجلس الوزراء حيث نصت المادة 15 من القانون 16-08 على ما يلي: "دون الاخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء".

وما يلاحظ أنّ هذه الحماية تطورت حيث أنه تمت دسترتها في التعديل الدستوري لسنة 2016 بموجب نص المادة 19 والتي تتطلب آليات عملية مرافقة لهذا النص في التطبيق للحفاظ على هذا القطاع الاقتصادي الهام في الجزائر كبديل للثروة النفطية.

2- دور وزارة الفلاحة في تنظيم وحماية العقار الفلاحي: مثل وزارة الفلاحة الدولة في بيان السياسة الوطنية لاستغلال العقار الفلاحي وحمايته والحفاظ عليه عن طريق وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لتثمين الثروة الفلاحية على المدى القريب والمتوسط والبعيد والاشراف المباشر على إنجاز هذه السياسة على المستوى القاعدي سواء تعلق الأمر بالإشراف المباشر على الولايات أو على المستوى الجهوي بالتنسيق مع المؤسسات المتخصصة وحتى على المستوى الدولي، حيث ظهر دور وزارة الفلاحة في تنظيم وحماية العقار الفلاحي بوضوح بموجب قانون التوجيه الفلاحي لاسيما في نص المادة 08 منه التي تنص على ما يلي: "تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني، وتشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها واستغلالها العقلاني واستعمالها الأفضل ضمن احترام القدرات الطبيعية. تحدد كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم."، غير أنّ هذا الدور وإن كان الأساس الجوهري للسياسة

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

الفلاحية الوطنية فإنّ هذا القطاع الوزاري مدعو اليوم وأكثر من أي وقت آخر إلى دفع رهان القطاع الفلاحي وجعله برنامجا حكوميا بامتياز ومحور للسياسة الحكومية القادمة لحساسية هذا القطاع وأهميته.¹

والجدير بالذكر أنّ وزير الفلاحة والصيد البحري أصدر تعليمة وزارية مفادها أنّ حماية الأراضي الفلاحية ضد كل الاعتداءات التي تهدف إلى تغيير طبيعتها، تشكل الانشغال الدائم الذي يتطلب اليقظة من كل الأطراف من أجل حماية قدرات الانتاج الفلاحي وعلى هذا الأساس طلب وزير الفلاحة والصيد البحري من الولاة ومديري المصالح الفلاحية التصدي لكل التحويلات للأراضي الفلاحية.

3- دور المجلس الأعلى للفلاحة في تنظيم وحماية العقار الفلاحي: تنص المادة 71 من القانون 08-16 على ما يلي: "ينشأ مجلس أعلى للتنمية الفلاحية والريفية.

يتشكل هذا المجلس على الخصوص من:

- ممثلين من القطاعات الوزارية ذات الصلة بالفلاحة والتنمية الريفية.
 - ممثلين عن الهيئات والتنظيمات المهنية والنقابية.
 - خبراء وباحثين ومختصين في المجالات ذات الصلة بالقطاع الفلاحي.
- يوضع هذا المجلس تحت وصاية رئيس الحكومة."

يؤدي هذا المجلس دورا استشاريا منوط به في هذا القانون ولا يعد مجرد هيكل إداري للاستفادة من المزايا العمومية من طرف أعضائه أو المشرفين عليه، أو استعماله أداة للمحاسبة والتعيين المباشر من السلطة جراء الولاء أو السكوت عن مسائل معينة.

ثانيا- الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي: يقوم والي الولاية ومديرية المصالح الفلاحية بدور فعال في تنظيم استغلال المستثمرات الفلاحية ، كما استحدث القانون 23-18 أعوان للرقابة لحماية الأراضي الفلاحية ويمكن التفصيل في ذلك على النحو التالي:

¹ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، المرجع السابق، ص 185-186.

1- دور الوالي في حماية وتنظيم استغلال المستثمرات الفلاحية: يقوم الوالي بدور محوري في توزيع الأراضي الفلاحية باعتباره ممثلاً للدولة، كما يقوم بدور آخر في مجال حماية هذه الأراضي ورقابة استغلالها ويظهر ذلك من خلال تمتعه بمجموعة من الصلاحيات التي سبق لنا ذكرها في الباب الأول سواء ما تعلق منه بمنح حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو بالترخيص بمنح الأراضي المتوفرة أو الموافقة في حالة تنازل المستفيد عن حقه، ومنها ما تعلق بالإقصاء من حق الامتياز عن طريق إصدار قرارات تقضي بإلغاء الاستفادة أو بإسقاط حق الامتياز.

1-1-1- صلاحيات الوالي في مجال منح حق الامتياز الفلاحي (توزيع وإنشاء المستثمرات الفلاحية عن طريق قرارات ولائية): لقد كان للوالي في ظل القانون 87-19 دوراً بارزاً في توزيع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ومنح المستثمرين حق استغلالها استغلالاً فلاحياً يتطابق مع طبيعتها ووجهتها الفلاحيين، وذلك عن طريق إصدار قرارات إدارية، فلقد كانت صلاحية التوزيع تتم بناء على اقتراحات وتحقيقات سابقة تقوم بها المصالح الإدارية المختصة في المجال الفلاحي وبالاطلاع على محاضر توزيع الأراضي الفلاحية المنبثقة عن المستثمرات الفلاحية التي كانت تشكل المزارع الفلاحية ومزارع أخرى بعد إعادة هيكلتها، ومن ثم يصدر قرار ولائي منشأ للمستثمرة الفلاحية الفردية أو المستثمرة الفلاحية الجماعية ويجسد بعد ذلك بعقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة بوصفها موثق الدولة يوجه للتسجيل والشهر بسعي منها بالمحافظات العقارية المختصة إقليمياً، وهو دور مماثل ثبت للسادة الولاة في القانون 10-03 حيث أنّ القرار الصادر عن الوالي في ظل هذا القانون يعد أحد أسباب منح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19.

تعد إدارة الأملاك الوطنية بناء على ذلك القرار عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسم المستثمر، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية تعد إدارة الأملاك الوطنية عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ وبخصص متساوية،

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

وفي حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز تحقيقا أو وثائق معينة فإنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعمد إلى إرسال الملف إلى اللجنة الولائية التي يترأسها الوالي للتكفل بالمسألة.

وفي ذات السياق فلقد أقر القانون 10-03 للوالي صلاحية الترخيص بمنح حق الامتياز عن طريق الترشح في حالة توفر الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية، حيث تتم دراسة طلبات المترشحين من طرف لجنة خاصة يترأسها الوالي أو ممثله وتتكون من مدير المصالح الفلاحية للولاية، مدير أملاك الدولة للولاية، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، رئيس المجلس الشعبي البلدي للمنطقة المعنية بالامتياز، وبعد الترخيص من الوالي تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت عن طريق اعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كما سبق بيانه في إجراءات منح امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة.¹

1-2-2-1-3-10 - صلاحيات الوالي في مجال الاقصاء من حق الامتياز الفلاحي: منح القانون رقم 10-03 ضمن أحكامه للوالي إمكانية إسقاط الحق في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وذلك بالنسبة للمستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم الذين لم يقوموا بإيداع ملفاتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال الممنوحة لهم قانونا، حيث جاء في المادة 2/30 منه وكذا المرسوم 10-326 في المادة 09 منه الجزء القانوني المتخذ ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية أو ورثتهم الذين لم يتقدموا بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا من تاريخ نفاذ القانون 10-03 ويتمثل هذا الجزء في إسقاط حقوقهم العينية باعتبارهم متخلين عنها، ولا يترتب إلا بعد إتباع إجراءات إعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم بإيداع ملفات التحويل.

¹ ساهي بلقاسم، بوعمران عادل، دور الوالي في منح حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، 2021، ص 1568 إلى 1572.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

حيث يطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من المحضر القضائي توجيه إعدار أول للمعني وبعد انقضاء مهلة شهر يوجه له إعدار ثاني، وحتى يكون الإعدار صحيحا يجب أن يتم من طرف المحضر القضائي وفقا لأحكام القانون رقم 10-103¹ ويتم التبليغ إما للمعني شخصيا أو لأحد أفراده أو بمقتضى رسالة مضمنة أو عن طريق النشر طبقا للمواد 408، 411، 412، من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

والغاية من توجيه هذا الإعدار هو تنبيه أعضاء المستثمرة الفلاحية أو الورثة بما سيحدث لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة في الإعدار إذا لم يمثل هؤلاء للطلب الذي تضمنه وهو طلب ايداع ملفات التحويل أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ففي حال ذلك فإن القانون وضع قرينة على أن يعتبر العضو في المستثمرة الفلاحية أو ورثته متخلي عن حقه في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبعد إثبات التخلي يتم إسقاط الحق بموجب قرار صادر عن الوالي يشهر في المحافظة العقارية وهنا تستعيد إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها بكل الطرق القانونية ويمنح حق امتيازها لفلاحين آخرين طبقا لأحكام القانون 10-03.³

¹ تنص المادة 2/30 من القانون 10-03 على ما يلي: " عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متباعيين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم."

كما تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه " يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في الأجل رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه يؤكدها محضر قضائي."

يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية."² يتم التبليغ الشخصي سواء بتبليغ المعني شخصيا وهو المستثمر الفلاحي أو ممثله القانوني ويتم بالنسبة للمستثمرة الفلاحية إلى مسيرها باعتبارها شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، راجع القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج. عدد 21، الصادر بتاريخ 23/04/2008.

³ جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 95-96.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

ومما سبق يتضح أنّ الجزاء المترتب في حالة عدم إيداع المستثمرين أو ورثتهم طلب تحويل حقهم إلى امتياز في الأجل المقررة قانونا يؤدي حتما إلى إنهاء العلاقة العقدية لأعضاء المستثمرة وبالتالي يستوي هذا الجزاء على كل عضو في مستثمرة فلاحية حائز على عقد رسمي مشهر، أو قرار من الوالي.

وهو ما يدفعنا للتساؤل من الناحية القانونية هل يمكن للوالي إسقاط حقوق عينية عقارية مكرسة بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، إضافة إلى إسقاط الحقوق المكرسة بموجب قرارات استفاضة أي قرارات تخصيص؟

بالرجوع لنص المادة 06 من القانون 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25، فإنّه لا يمكن إسقاط الحقوق العينية العقارية للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 إلا بالرجوع إلى الجهات القضائية المختصة، أو بقرار من الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري، وهو الاجتهاد الذي استقر عليه القضاء تطبيقا لمبدأ الحقوق المكتسبة في كثير من القضايا، وهو ما يفسر باستعجال المشرع في التحول لنمط الامتياز، والقطيعة السريعة مع كل ما يشير إلى القانون 87-19.

فالمبدأ المقرر قانونا وقضاء أنّ الوالي يكون في حالة انعدام عقد إداري مشهر مختص للنطق بسقوط حقوق المستفيدين، وبهذا يمكن القول أنّ إسقاط الحق بموجب قرار من الوالي يكون في حالة حياة عضو المستثمرة على قرار من الوالي يفيد استفاذته من الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة، أما في حالة حياة المستثمرين لعقود إدارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية فإنّ هذا الاجراء مخالف للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون الإداري، ذلك أنّ الوالي لا يحق له أن ينهي العلاقة العقدية بإسقاط حق مكتسب تطبيقا لمبدأ الحقوق المكتسبة، فالقاضي وحده له الحق في فسخ هذا العقد، وهذا ما أكدّه القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 01/02/2005 تحت رقم 014397 والقرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 11/04/2007 تحت رقم 1.399559¹

¹ مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005، ص 157، ومجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، 2010، ص 132.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

وبالتالي نجد أنّ نص المادة 09 من المرسوم 10-326 تتوافق مع أحكامها مع نص المادة 06 من الامر 95-26 بالنسبة لإسقاط حق المستفيد الذي يحوز قرار الوالي فقط وتتعارض في حكمها بالنسبة لعضو المستثمرة الذي يحوز عقدا إداريا مسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية، الأمر الذي يؤدي بالمستفيدين المخاطبين بهذا القرار إلى اللجوء مباشرة إلى القضاء للطعن في هذا القرار لعدم شرعيته مؤسسين دفعوهم في ذلك على أحكام المادة 06 أعلاه طالما أنّ هذا الأمر ساري المفعول ولم يتم تعديله أو إلغاؤه وهو نتيجة متوقعة طالما أن هذا المشرع لم يفرق بين الحالتين¹.

فإسقاط حق المستفيدين في المستثمرات الفلاحية أو وراثتهم بمقتضى قرارا من الوالي يعد تعسفا في حق هؤلاء الأشخاص، فالمادة 30 من القانون 10-03 تعتبر المستفيد أو وراثته الذين لم يقدموا طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا تبدأ من يوم نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية متخليا عن حقوقه العقارية، بمعنى أنّ الذي لم يقدم طلب التحويل في خلال هذه المدة المحددة يكون قد تخلى وأهمل حقه الدائم وهذا الربط غير سليم ومجحف في حق بعض المستفيدين ومن أمثلة ذلك المستفيد الذي يرفض تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، وارث المستفيد، الغائب والمفقود،² وهي حالات خاصة لا يمكن أن نطبق عليها أحكام المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له، ومن هنا يمكن تحديد الإجراءات المتبعة ضد هؤلاء الأشخاص وذلك حسب الحالات التالية:

- **حالة المستفيد الذي وفى بكل التزاماته وذلك الذي لم يوف بها:** إذا كان المستفيد قد وفى بكافة التزاماته في ظل القانون 87-19 ولم يرتكب أي خطأ، ورفض تحويل حقه الدائم إلى حق استغلال مؤقت مؤسسا ذلك على أنه صاحب حق انتفاع دائم، قابل للنقل والتنازل، والحجز عليه، و ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، وأنه لم يخل بأي التزام منصوص عليه في القانون رقم 87-19، وأنه صاحب حق مكتسب والحقوق المكتسبة لا يمكن إهدارها عند إلغاء القانون الذي كرسها، وأنّ الدستور

¹ قان كريم، المرجع السابق، ص 127.

² حريتي عائشة، المرجع السابق، ص 157.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

والاعلان العالمي لحقوق الانسان يحمي حقه على اعتبار أنه مالك لحق الانتفاع فإن هذا المستفيد لا يعد متخليا عن حقه لأنه لم يهمل استغلال الأرض وبقي متمسكا بحق الانتفاع الدائم الذي اكتسبه بطريقة قانونية، وبالتالي لا يجب أن يتخذ ضده أي إجراء لسحب حقه، بل بالعكس كان على الدولة تمليك هذه الفئة الأرض رقابة وانتفاعا طبقا للمادة 692 من القانون المدني حتى وإن رفضت إيداع طلب التحويل.¹

لكن يبدو أنّ المشرع لم يفرق في الجزاء بين الفئة التي وفّت بكامل التزاماتها في القانون 87-19 والفئة التي تخلت عن خدمة الأرض، بدليل أنه اعتبر كل من لم يقدم ملف التحويل في الآجال القانونية الممنوحة متخليا عن حقه العيني العقاري ما يؤدي إلى إسقاطها بموجب قرار من الوالي وهو الحكم المنصوص عليه في المادة 09 من المرسوم 10-326.

وخلاصة القول نجد أنّ الحكم لا ينطبق على الفئة الأولى لأنّ التخلي يقصد به الإهمال والترك أو الاستغناء عن الحق، وبالتالي ليس من العدل أن تتخذ بشأنها الاجراء المنصوص في المادة السابقة لأنّ هذا الاجراء يزعزع من ثقة الفلاح اتجاه الدولة التي طالما انتهجت أساليب متنوعة في منح أراضيها له، لذلك كان على الأجدد أن يميز المشرع بين الفئتين حيث يملك الفئة الأولى الأراضي الفلاحية بالتنازل عنها من طرف الدولة أو أن يبقي القانون 87-19 ساري المفعول حصرا على هذه الفئة تقديرا لها على الجهود المبذولة منها وأن يطبق أحكام القانون الجديد على الفئة الثانية التي أهملت خدمة الأرض الفلاحية.

وتجدر الإشارة أنّ المستثمرين أو ورثتهم الذين وفوا بالتزاماتهم يحق لهم الطعن أمام القضاء الإداري ضد قرار الوالي المتضمن إسقاط حقوقهم لعدم ايداع طلبات التحويل عندئذ يكون على هؤلاء تأسيس دعواهم على الحق المكتسب بموجب العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية ويكون على القاضي إما أن يستجيب لادعائهم ويلغي قرار الوالي المتضمن إسقاط حقوقهم تأسيسا على كون حق الانتفاع الدائم حق مكتسب، وإما أن

¹ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للقانون 10-03، المرجع السابق، ص

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

يرفضه ويرفض دعوى إلغاء قرار الوالي كونه صدر تطبيقاً للمادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من مرسومه أما بالنسبة للمستثمرين أو ورثتهم الذين لم يوفوا بالالتزامات المقررة في القانون رقم 87-19 فإنه بعدم وفائهم بها يكون قد انتفى الشرط الثاني المنصوص عليه في المادة 05 من القانون 10-03 المتمثل في الوفاء بالالتزامات المفروضة بالقانون رقم 87-19 والذين قد يكونوا أصلاً إما قيد متابعة قضائية طبقاً لنص المادتين 28 و29 من هذا القانون لذلك يتم تأجيل الفصل في وضعيتهم لحين صدور الحكم القضائي عملاً بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 07 من القانون رقم 10-03 والمادة 11 من مرسومه التنفيذي أو يكونوا أصلاً مقصيين من الاستفادة بإسقاط حقهم بموجب حكم قضائي أو بموجب قرار من الوالي حسب طبيعة السند.¹

- حالة تخلي الورثة عن حق الانتفاع الدائم الذي ورثوه عن المستفيد في إطار

القانون رقم 87-19: ينتقل حق الانتفاع الدائم لورثة المستفيد وعند تخليهم عن حقوقهم العقارية لا تطبق عليهم أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، بل تطبق عليهم أحكام المادة 53 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ومفادها أنه إذا وقع التخلي عن هذه الحقوق العينية العقارية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة يحق للدولة ممثلة من طرف وزير المالية الممثل من طرف مدير أملاك الدولة للولاية المختصة² أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية، ليتم حينها تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 من نفس القانون.

وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث،³ ويرجع أساس مطالبة الدولة بأحققتها بهذه الأموال على اعتبار أنها تركة مهملة من طرف الورثة

¹ زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 276.

² أنظر المواد 175 و191 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة، ج.ر.ج. عدد 69، الصادر في 2012.

³ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 86.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

إلى نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "تعتبر أملاك الدولة جميعا أملاك الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث، أو الذين تهمل تركتهم."

وما يلاحظ على المادة 30 من القانون 10-03 أنّها أجازت اسقاط حقوق الورثة المتخلين عن تحويل حق الانتفاع الدائم وهو ما يعد اجحافا في حقهم، فرفضهم لإيداع طلب التحويل لا يعني تخليهم عن حقوقهم العقارية فعليا خاصة إذا كانوا يستغلون الأراضي الفلاحية محل حق الانتفاع الدائم الذي انتقل إليهم من مورثهم استغلالا فعليا ووفوا بالتزاماتهم المفروضة بموجب القانون 87-19.

وما يجدر الإشارة إليه أنّ المادة 09 من المرسوم التنفيذي لم تنص على تطبيق إجراءات التخلي عن التركة المنصوص عليها في المادة 53 من القانون 90-30 وإنّما نصت على الجزاء المتمثل في اسقاط هذه الحقوق بموجب قرار من الوالي يشهر في المحافظة العقارية في حالة رفض أو عدم إيداع طلب تحويل حقهم الذي انتقل إليهم من مورثهم إلى حق امتياز وما على الورثة إلا الطعن في هذا القرار الرامي إلى اسقاط حقهم وذلك أمام القاضي الإداري ويكون لهم عندئذ التمسك بالحق المكتسب وبعدم تخليهم عن تركة مورثهم.

- **حالة المستفيد الغائب والمفقود:** إذا تبين بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03-10 بأنّ المستفيد من المستثمرة الفلاحية مفقود، أو غائب¹ لاسيما عند قيام المحضر القضائي بتبليغ الاعذارين المشار إليهما في هذه المادة فإنّه يصرح أحد أقارب المستفيد من المستثمرة الفلاحية بأنّه مفقود أو غائب منذ عده سنوات ولا تعرف حياته ولا موته، فإنّه في هذه الحالة تطبق أحكام المادة 177 من المرسوم

¹ في الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005، المتضمن قانون الأسرة، ج.ج.ج. عدد 15، الصادر بتاريخ 2005 عرفت مواد المفقود والغائب ففي المادة 109 تنص على ما يلي: "المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم."

كما نصت المادة 110 على: "الغائب الذي منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل اقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود."

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة والتي تمنح للدولة ممثلة في شخص وزير المالية صلاحية رفع دعوى أمام قسم شؤون الأسرة للمطالبة بالحكم بفقدان الشخص أو غيابه، وحصر أموال الغائب أو المفقود وتعيين مقدم لتسيير أمواله ويتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع وذلك حسب نصوص مواد قانون الأسرة 111، 112، 114.

وعند انقضاء آجال التحري والانتظار التي يحددها القاضي طبقاً للقانون يمكن لهذا الوزير أن يطلب منه إصدار حكم يثبت موت المفقود أو الغائب وبالتالي يتم فتح التركة مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها قانوناً في حالة ما إذا رجع المفقود أو ظهر حياً.¹ وإذا تبين أنّ المفقود أو الغائب المحكوم بموته لم يترك وراءه ورثة فإنّه يجب تطبيق أحكام المادة 51 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،² وحسب المادة 3/177 من نفس المرسوم حيث تعود التركة إلى الخزينة العمومية بعد صدور حكم بانعدام الوارث وإعلان شغور التركة طبقاً للمادة 51 من القانون 90-30. أما إذا تبين أنّ المفقود أو الغائب المحكوم بموته قد ترك وراءه ورثة فإنّه يكون عليهم إما التنازل عن الحقوق العينية العقارية الموروثة لصالح الدولة³ وإما إيداع طلب تحويل حقهم إلى حق امتياز في الأجل المحدد قانوناً، وإلا اتخذت ضدهم الإجراءات المنصوص عليها في هذا الشأن.

¹ أنظر المواد 111-113-115 من قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم.

² تنص المادة 51 من القانون 90-30 على ما يلي: " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة.

ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائياً، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

وبعد انقضاء الأجل المقررة قانوناً حسب الحكم الذي يصرح بانعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها.

³ أنظر المادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 سالف الذكر.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الرقابة وذلك من خلال السماح له ولرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام في كل وقت بزيارة أراضي الدولة والتي تشمل في مفهوم هذا القانون زيادة على الأملاك الوطنية العمومية الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك خلافا لما كان عليه الوضع سابقا حيث كانت هذه الرقابة مسندة فقط للأعوان المؤهلين لها ضمن نطاق وصلاحيات عمل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما خول القانون للوالي ولرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية طلب التحقيقات اللازمة التي يرونها ضرورية وطلب موافقتها بالمستندات الإدارية والتقنية المتعلقة بأراضي الدولة.¹

وقد جاء في صلب نص القانون 18-23 في المادة 03 ما يلي يسير الوزراء المعنيون، والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، ومسيرو المؤسسات والهيئات العمومية أراضي الدولة وفق الصلاحيات المخولة لهم بموجب هذا القانون، والقوانين والتنظيمات السارية المفعول، ويتخذون الإجراءات اللازمة لحمايتها والمحافظة عليها واستغلالها الأمثل وفقا لوجهتها والأهداف المسطرة لها ويسهرون على متابعة تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال، ويدعون في صلب هذا النص "مسيرو أراضي الدولة".

كما أشارت المادة 05 من نفس القانون أنّ الوالي باعتباره أحد مسيري أراضي الدولة فإنه يصبح مسؤول مسؤولية شخصية عن الأضرار المترتبة عن التعدي على هذه الأراضي التي يسيرها وهذا في حالة عدم قيامه أو امتناعه عن القيام بالالتزامات المفروضة عليه بموجب التشريع والتنظيم الساري المفعول.

كما نصت أحكام القانون 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة في المادة 21 منه على بعض الأحكام الجزائية التي تفرض على مسيري أراضي الدولة في حالات معينة وباعتبار الوالي مسيرا فإنه في حال ما إذا تسبب هذا الأخير في التعدي على أراضي الدولة من طرف الغير بسبب تقاعسه أو تساهله فإنه يعاقب بالحبس من 03 سنوات إلى خمس 05 سنوات وبغرامة من 300.000 إلى 500.000 دج.

¹ راجع المواد 02 و04 من القانون رقم 18-23، المؤرخ في 2024/11/28، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظه عليها، المرجع السابق .

أما في حالة ما إذا تسبب الوالي بالإضرار بأراضي الدولة أو في التعدي عليها من طرف الغير بسبب عدم قيامه أو امتناعه عن القيام بالالتزامات المفروضة عليه في التشريع والتنظيم المعمول بهما فإنه يعاقب بالسجن المؤقت من (07) سبع سنوات إلى (12) سنة وبغرامة من 700.000 دج إلى 1.200.000 دج.

كما ويعاقب مسير أراضي الدولة أو الموظف العمومي بالسجن المؤقت من عشر (10) سنوات إلى خمس عشرة (15) وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 1.500.000 دج، إذا ترتبت أفعال التعدي على أراضي الدولة أو الإضرار بها بتواطؤ منهما.

2- دور مديرية المصالح الفلاحية في حماية وتنظيم استغلال المستثمرات الفلاحية:
تعمل مديرية المصالح الفلاحية بالولاية على تجسيد السياسة الفلاحية للدولة باستعمالها كل التدابير المنصوص عليها قانونا للمحافظة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، وفي هذا الاطار وتجسيدا لهذه الحماية تضمن المرسوم التنفيذي رقم 90-195 المؤرخ في 23/06/1990 المحدد لقواعد تنظيم المصالح الفلاحية في الولاية أحكاما تخص بيان عمل مديريات الفلاحة على مستوى الولايات التي تعمل تحت إشراف الوالي، ويمثلها مدير ولائي تؤدي عمل متكامل مع بعض المصالح الأخرى على مستوى الولاية المكلفة بالتنظيم العقاري كمديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري والمسح والغرف الفلاحية المكلفة بضبط المهنة الفلاحية بهدف تثمين العمل الفلاحي واتخاذ مختلف التدابير وصولا إلى الحماية القضائية.¹

وفي نفس السياق يظهر دور المصالح الفلاحية في الحفاظ على الأراضي الفلاحية من خلال تعليمات السلطات العليا التي تجبرها على الوقوف ميدانيا من أجل السهر على تطبيق هذه التعليمات المتعلقة بضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض، كما أنشأت الدولة جهاز لمراقبة عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم دون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فترأست مديرية المصالح الفلاحية هذا الجهاز الإداري المتمثل في لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية حيث تعتبر

¹ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز الفلاحي، المرجع السابق، ص 192.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

المادة 50 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأساس القانوني لهذه اللجنة وجاء فيها ما يلي: "عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و49 أعلاه تعاينه هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم."

وقد صدر هذا التنظيم سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484 والذي تضمن تشكيلة اللجنة ومهامها إضافة إلى الاجراءات المتبعة لإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.¹

2-1- تأسيس لجنة عدم استغلال الأراضي الفلاحية: حيث ذكرت المادة 02 من ذات المرسوم التنفيذي، أنّ هذه اللجنة تؤسس على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن، ويعين أعضاؤها بقرار من وزير الفلاحة لمدة 03 سنوات، وتكون تشكيلتها كما يلي:

- مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسه.
 - عضو من الغرفة الفلاحية بالولاية يعينه رئيسه.
 - عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.
- وتجتمع اللجنة مرة واحدة كل شهر في دورة عادية وذلك بناء على استدعاء من رئيسها ويجوز لها أن تجتمع في دورات استثنائية إن اقتضت الضرورة لذلك، ويتم تحديد النظام الداخلي للجنة في أول اجتماع لها، وبصدد القيام بعملها فيمكن للجنة أن تستعين بكل شخص ترى في استشارته فائدة لعملها.²

2-2- مهام لجنة عدم استغلال الأراضي الفلاحية: فهي تتولى معاينة حالات عدم استغلال العقار الفلاحي سواء كان عدم الاستغلال راجع للمالك أو المستأجر، لكن ما يجدر الإشارة إليه أنّ عملها يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص دون العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة الذي أصبح

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وإجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج. عدد 83 الصادرة في 17/12/1997.
² المادة 04 من نفس المرسوم.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

ينظمه القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي ألغى القانون رقم 87-19 وكل النصوص التنظيمية المطبقة له بما فيها المرسوم التنفيذي رقم 90-51،¹ المذكور في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 سالف الذكر.

2-3- إجراءات إثبات حالة عدم الاستغلال: فتمثل في الخطوات التالية:

- فتح تحقيق حول واقعة عدم الاستغلال: والذي يتم بمبادرة من أحد أعضاء اللجنة أو بطلب من طرف مصالح الفلاحة، أو حتى بناء على تبليغ من أي شخص كان
- تحرير محضر المعاينة بعد التحقيق: بعد اجراء كل عملية تحقيق يجب أن يتم تحرير محضر وإذا كانت نتيجة التحقيق إثبات واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي فإنه يتم ارسال نسخ من المحضر لكل من الوزير المكلف بالفلاحة والوالي المختص إقليميا.
- توجيه الإنذار: بعد تحرير محضر المعاينة الذي يثبت واقعة عدم استغلال العقار الفلاحي فإنّ اللجنة تقوم مباشرة بإنذار المالك أو المستأجر بضرورة تداركه للأمر من خلال استغلال الارض الفلاحية في أجل اقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغه بالإنذار.² وفي حالة انتهاء الأجل القانوني دون أن يستجيب المعني للإنذار فإنّ اللجنة تقوم بإنذاره للمرة الثانية والأخيرة مع طلب الأسباب والتوضيحات التي منعته من استغلال الأرض الفلاحية ثم يتم إمهاله أجل يقدر بسنة واحدة من تاريخ تبليغه بالإنذار الأخير كفرصة لاستئناف استغلال الأرض الفلاحية محل المخافة.³
- ابلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم الاستجابة للإنذار: إذا مضت مدة السنة ولم يستجيب المعني للإنذار الأخير فإنّ اللجنة تقوم بإبلاغ الديوان ليتدخل بالتدابير اللازمة والمتمثلة إما في إيجار الأرض للغير أو بيعها.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990، المحدد لكيفيات تطبيقا للمادة 28 من الأمر رقم 87-19 الملغى بالقانون 10-03 سالف الذكر.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 سالف الذكر.

³ بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 283.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

كما يظهر من خلال المادة 07 من القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظه عليها أنّ الدولة تشجع من خلال مختلف مؤسساتها مشاركة المجتمع المدني ووسائل الاعلام على المستويين الوطني والمحلي في ترقية ثقافة المواطنة وحماية أراضي الدولة والمحافظه عليها واطار السلطات المختصة بالوقائع التي يحتمل أن تشكل تعديا عليها.

3- دور أعوان الرقابة المنتمون إلى الإدارات العمومية في فرض الحماية على
الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

أسند القانون 23-18 -المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظه عليها- مهمة الرقابة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، لأعوان منتمون إلى الإدارات العمومية وذلك من خلال اسناد لهم العديد من المهام، أهمها ما جاء في نص المادة 11 من هذا القانون ما يلي: " يؤهل للبحث ومعاينة الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، أعوان الرقابة المنتمون إلى الإدارات العمومية المعنية في إطار الصلاحيات المخولة لهم قانونا، ولاسيما منهم:

- شرطة العمران.
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات.
- مفتشو أملاك الدولة.
- أعوان إدارة الفلاحة.
- مفتشو البيئة.
- مفتشو السياحة.
- مفتشو وأعوان حماية التراث الثقافي.
- أعوان شرطة المياه.

يؤهل أعوان الرقابة المنتمون إلى الإدارات العمومية المعنية، في إطار الصلاحيات المخولة لهم قانونا، لزيارة أراضي الدولة وطلب جميع الوثائق الخاصة بها والقيام بالتحقيقات التي يرونها ضرورية.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

يمكن أن تتم الرقابة المنصوص عليها في هذه المادة، نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل.

يمكن أعوان الرقابة المنتمين إلى الإدارات العمومية طلب تسخير القوة العمومية عند ممارسة مهامهم المنصوص عليها في هذا القانون.

كما تنص المادة 12 من ذات القانون على الاجراءات التي يتبعها العون لممارسة الرقابة وصولا إلى آلية لردع التعدي على أملاك الدولة وفرض الجزاء على مرتكب الجريمة حيث جاء في نص المادة ما يلي: " يترتب على معاينة الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، إعداد محضر يبين فيه بدقة اسم أو أسماء العون أو الأعوان المؤهلين قانونا وصفاتهم وتاريخ وساعة ومكان المعاينة والوقائع التي عاينوها وطبيعة الجريمة وهوية المخالف وتصريحاته.

يوقع المحضر من طرف العون أو الأعوان ومرتكب الجريمة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع أو في حالة عدم التعرف على هويته، يذكر ذلك في المحضر وتكون لهذا الأخير حجية إلى غاية اثبات العكس.

يرسل محضر المعاينة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنتين وسبعين (72) ساعة من معاينة الجريمة، وترسل نسخة منه في نفس الأجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي.

يتعين على الأعوان المذكورين في هذا القانون وقف التعدي على أملاك الدولة فورا، وحجز المواد والوسائل والآلات والمعدات المستعملة في ارتكابه، وتشميع الأماكن عند الاقتضاء.

وتسهيلا لتحقيق مهام هذه الأعوان فقد تكفل المشرع من خلال المادة 23 من القانون 18-23 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها بفرض عقوبة جزائية على كل من يمنع أعمال الرقابة المنصوص عليها في هذا القانون أو يعيق الأعوان أو أعضاء خلية الرصد أو السلطات العمومية المنصوص عليها في هذا القانون عن أداء واجباتهم، أو يدلي لهم بمعلومات كاذبة أو مضللة أو غير صحيحة، وتتمثل هذه العقوبة

في عقوبة الحبس من ستة (6) أشهر إلى ثلاث (3) سنوات وغرامة من 50.000 دج إلى 300.000 دج.

الفرع الثالث: الصناديق والمنظمات الخاصة كألية رقابية على الاستثمار الفلاحي

لفرض الرقابة المستمرة على المستثمرات الفلاحية وكذا الأراضي الفلاحية سواء التابعة للقطاع الخاص أو التابعة للأملك الوطنية الخاصة اعتمدت الدولة على:

أولاً- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية: والذي سبق وأن أشرنا إلى أنه تحول للصندوق الوطني للتنمية الاستثمار الفلاحي ويتضح دوره الرقابي من خلال المهام التالية:

الفقرة الأولى: مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية: حيث أنّ هذا الصندوق يعد من الوسائل المالية لتنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية الذي يعد من إحدى أدوات توجيه الاستغلال الفلاحي،¹ وباعتباره آلية خاصة ترمي إلى ترقية التطوير التقني والمالي والنظامي هدفه تطوير وعصرنة قطاع الفلاحة والمحافظة عليها من خلال حسن استغلالها واستصلاحها،² فرغبة المشرع في تدخل الدولة من أجل توجيه الفلاحة تتأكد من خلال ما جاء في نص المادة 10 من قانون التوجيه الفلاحي التي تنص على ما يلي: " ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية والريفية يهدف إلى تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان." ويتشكل هذا المخطط من برامج تتضمن مجالات للتدخل جاءت بها المادة 11 من قانون التوجيه الفلاحي نذكر منها على سبيل المثال تكييف أنظمة الإنتاج وتكثيف الإنتاج الفلاحي وتحسين الإنتاج والإنتاجية للفلاحين.

¹ نصت المادة 07 من القانون 08-16 على ما يلي: " تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في :

- مخططات التوجيه الفلاحي.

- مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية.

- أدوات تأطير العقار الفلاحي."

² عقبي يمينة، الرقابة الإدارية آلية للحد من المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04،

العدد 02، العدد التسلسلي 14، 2020، ص 92.

الفقرة الثانية: مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي: ومن بين أهم الأهداف المسطرة نذكر ما يلي:

- استصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو انشاء مستثمرات فلاحية جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على الفلاحين.

- خلق ما يقارب 330.000 منصب عمل من المستثمرين أصحاب الامتياز أو العمالة المجاورة لها.

- تخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاص بوزارة الفلاحة وكذا الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية والصناديق الأخرى لحماية الموارد الطبيعية لمختلف الجهات.

- إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له.

- تأهيل الموارد الطبيعية.

- تحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحين.

- ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي.

الفقرة الثالثة: مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية: يحدد المنشور

الوزاري رقم 332 المؤرخ في 2000/07/18 الخطوط العريضة للمناهج المقترحة

والتدابير لتنفيذ هذه المخططات، وكذلك يشكل بمعية النصوص الأخرى (مراسيم،

مقررات، قرارات، وتعليمات)، المسيرة للصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية وصندوق

استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وصندوق تطوير الصحة الحيوانية، وأيضا

القواعد المتعلقة بالبرنامج الوطني للتشجير والإطار التنظيمي الذي رجع إليه مدراء

المصالح الفلاحية، ومحافظي الغابات لتنفيذ برامج التنمية الفلاحية المتمثلة في مراقبة

الإنتاج الفلاحي في مختلف فروعها في إطار تقليص الفاتورة الغذائية، تكييف أنظمة

الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة

خصوبتها، ويراقب الأنشطة التي تؤمن مداخل الفلاحين وذلك بالمساعدة في إيجاد

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

نشاطات ذات مداخيل آنية أو على المدى المتوسط، بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية في مجملها أو وحدتها من حيث الاستغلال الجماعي أو الفردي.¹

ثانيا- المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية: فبصدور القانون 17-87 المؤرخ في 1987/08/01 المتعلق بحماية الصحة النباتية،² تم إنشاؤها ، حيث تقوم هذه الأخيرة على مبادئ التخصيص والتكامل في المهام وتعتبر سلطة الصحة النباتية سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة وتقوم بالإشراف على ثلاث مديريات فرعية (المديرية الفرعية للمراقبة التقييمية، المديرية الفرعية للتصديق، المديرية الفرعية للسهر على الصحة النباتية)، وهدف هذه المنظمة تحسين المردود الأفضل للمنتوجات الفلاحية وهذه المنظمة تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية حسب المادة 03 من نفس القانون، وتلعب دور القوة العمومية حتى تتمكن من تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية وهو ما أكدته المادة 01 من القانون 17-87 ومن مهام المنظمة ما يلي:

- مراقبة الصحة النباتية: حيث نصت المادة 06 من القانون 17-87 على أنه: " يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات استعمال زراعي أو بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظ على النباتات التي توجد بها...".
كما نصت المادة 07-08 من نفس القانون أن التصريح بكل النباتات الموجودة والبذور محل الزراعة إجباري بالنسبة للأشخاص المذكورين أعلاه، تحت طائلة المتابعة القضائية عند الاخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون الذي ينظم الصحة النباتية ونوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية مع احترام الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية من حيث الموقع الجغرافي.

¹ عقبي يمينة، المرجع نفسه، ص 92-93.

² قانون رقم 17-87، مؤرخ في 1987/08/01، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج.ر.ج. عدد 32، الصادر بتاريخ 1987/08/05.

- سلطة التقصي وتحديد المخالفات وفرض العقوبات: نصت المادة 53 من القانون 87-17 على قيام الأعوان الإداريين المنتمين لمنظمة الصحة النباتية بسلطة التقصي والمراقبة وتحرير المخالفات وفرض العقوبات على المستخدمين الفلاحين. حيث يقوم هؤلاء الأعوان في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحرير محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء على أن يثبت ما يخالف ذلك، وتكون هذه المخالفات سببا مباشرا في فسخ العقد وإنهائه، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03، وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، حيث تعتبر هذه المخالفات إضرارا بالأرض الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز، وعدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي عن مقصدها وعن طبيعتها.¹

المبحث الثاني: تفعيل الرقابة القضائية على عملية استغلال الأراضي

الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 10-03

تشير عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز بعض المنازعات تطرح على القضاء من أجل الفصل فيها ونظرا لطبيعة الحق الممنوح والمال الذي ترتب عليه هذا الحق والمتمثل في الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تنشأ ازدواجية في المنازعة، فهناك منازعات تطرح على القضاء العادي بحكم طبيعتها أو بسبب النص القانوني، وهناك منازعات تطرح على القضاء الإداري وذلك بالنظر للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع أي بالنظر إلى أطراف النزاع، فكل اخلال صادر عن أحد أطراف العقد يعطي الطرف المتضرر حق التسوية من خلال رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة فإذا كانت المنازعة تأخذ الطابع العادي فهي تخضع للقضاء العادي (المطلب الأول)، أما إذا كانت المنازعة تأخذ طابع الوصف الإداري فهي تخضع للقضاء الإداري (المطلب الثاني).

¹ مبروك حدة، دور آليات الرقابة والتسيير في حماية واستغلال العقار الفلاحي، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 01، 2018، ص 68.

المطلب الأول: إجازة اللجوء للقضاء العادي لحماية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز

يرجع إخضاع المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي لجهة القضاء العادي إلى أنّ جميع المنازعات القائمة بين أشخاص القانون الخاص يختص بالفصل فيها القضاء العادي هذا القضاء وذلك وفقا للتقسيم الكلاسيكي للقواعد القانونية إلى قواعد خاصة وقواعد عامة، كما يرجع ذلك إلى مبدأ هام يحكم الأملاك الوطنية الخاصة وهو مبدأ إخضاع المنازعات المتعلقة بتسيير هذه الأملاك إلى المحاكم العادية لأنّ نظامها القانوني مرتبط بالنظام القانوني الذي يخضع له أشخاص القانون الخاص بصفه عامة،¹ وعليه فإنّ المحكمة في تنظيم القضاء العادي هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام للنظر في جميع المنازعات القائمة بين أشخاص القانون الخاص،² وعليه سنتطرق في هذا المطلب لإسناد الاختصاص للقضاء العادي (الفرع الأول)، ومن ثم سنوضح المنازعات الخاضعة لرقابة هذا القضاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إسناد الاختصاص للقضاء العادي

في هذا الشأن سنتطرق إلى أساس اختصاص القضاء العادي (أولاً)، ومن ثم سنتطرق إلى شروط رفع الدعوى القضائية أمام القضاء العادي (ثانياً).

أولاً- أساس اختصاص القضاء العادي: يؤول الاختصاص للقضاء العادي في مادة المنازعات المثارة بشأن تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 بشأن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو النزاعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم أو مع الغير وحماية حق الامتياز ونعتمد في ذلك على ما نصت عليه القوانين التالية:

1- القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي: فقد نصت المادة 45 فقرة 02 منه على أنّه تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني، كما نصت المادة 53 من نفس

¹ André de L'aubader et Yves Gaudemet, **traité de droit administratif, droit administratif des bien**, tome 2, 11e édition, L.G.D.J, Paris,2002, page 235.

²أنظر المادة 32 من القانون المتضمن ق.ا.م.ا سالف الذكر.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

القانون على أنه يمكن أن ينشئ المستثمرون الفلاحيون بموجب عقد رسمي تعاونيات فلاحية لاحتياجات نشاطاتهم، وأضافت المادة 54 من نفس القانون أن التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حريه الانضمام لأعضائها شركه مدنية لا تهدف الى تحقيق الربح، وبالتالي تخضع للقانون الخاص.

2- القانون رقم 08-09 التضمن الاجراءات المدنية والادارية: حيث نص هذا القانون على اختصاص القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية- القسم العقاري - في المنازعات المتعلقة بالأخذ بالشفعة في إطار عملية التنازل عن الحق العيني الممنوح للمستثمر طبقا للمادة 512 منه وفي المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير سواء كان طبيعي او معنوي يحكمه القانون الخاص بخصوص الأراضي الفلاحية للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها طبقا لنص المادة 513 منه، كما أنه وطبقا للمادة 514 من نفس القانون نصت على اختصاص القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من طرف أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.¹

3- القانون رقم 10-03: ولقد نصت المادة 20 منه على أنه تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، وعليه فإن المستثمرة الفلاحية بعد تكوينها بطريقه قانونية وفقا لأحكام هذا القانون ومرسومه التنفيذ تكتسب الأهلية القانونية الكاملة في الاشتراط والمقاضاة.

4- موقف القضاء الجزائري: فلقد أكدت مختلف الاجتهادات القضائية أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية كما سبق ذكره وبالتالي يعود الاختصاص في التقاضي للقضاء العادي، وأهم هذه الاجتهادات القرار الصادر عن المحكمة العليا عن الغرفة العقارية بتاريخ 2002/04/24 ملف رقم 228051 حيث أكدت في هذا القرار أن المستثمرات الفلاحية هي شركات مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها في الانتفاع الدائم فإن المنازعات الناجمة عن حماية هذا الحق تكون من اختصاص القضاء المدني

¹ أنظر المواد 512-513-514 من نفس القانون.

ولا مجال لتطبيق المادة السابعة من قانون الاجراءات المدنية والإدارية¹ وهو ما أكدت عليه كذلك المحكمة العليا في قرارها الصادر على الغرفة العقارية بتاريخ 20/03/2002 ملف رقم 227424 بحيث يعتبر أنّ المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنيه تخضع لأحكام القانون المدني.²

وتعقبا على النصوص الواردة في قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي ذكرت أنّ القسم المختص بالنظر في هذه المنازعات هو القسم العقاري يمكن القول أنّ باقي الأقسام تخص أيضا بالنظر في منازعات الامتياز الفلاحي وذلك بالنظر إلى موضوع النزاع وطبيعة طرفيه إن كان أحد هذه الأطراف شخصا مدنيا أو تاجرا، فالاختصاص النوعي يفرض وجود الأقسام التالية، القسم العقاري كما تم توضيحه، القسم المدني، التجاري، الاجتماعي، وحتى القسم الاستعجالي والقسم الجزائي.

- **القسم المدني:** حيث يختص هذا القسم بالنزاعات المثارة بين المستثمر صاحب الامتياز والغير لاسيما إذا تعلق الأمر بدعوى التعويض عن مسؤوليه حارس الشيء أو الحيوان أو المسؤولية عن الحريق وفي جميع الدعاوى الناتجة عن مختلف المعاملات التي تتم بينهما باعتبار أحدهما شخص مدني والآخر شخص مدني كذلك.

- **القسم التجاري:** حيث يختص هذا القسم بالمنازعات التجارية التي قد تثور بين المستثمر صاحب الامتياز وبين تاجر في إطار المعاملات التي تتم بينهما سواء من أجل أداء خدمة او اقتناء منتج كالبيذور والأسمدة والعتاد الفلاحي علما أنّ الخيار في رفع الدعوى إما أمام القسم المدني أو القسم التجاري يكون للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره شخص مدني والذي وإن كان في الأصل هو شخص مدني ويمارس نشاط فلاحي الذي هو نشاط مدني ولكن إذا قام بشراء منتجات فلاحية قصد بيعها فإنه عندئذ يكون قد أتى عملا تجاريا وأي نزاع بشأن هذا العمل يكون من اختصاص القسم التجاري.

¹ مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص204.

² المرجع نفسه، ص215.

- **القسم الاجتماعي:** والذي يختص اختصاصا مانعا في النزاعات المحدد في المادة 500 مم قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما دام أنّ المستثمر صاحب الامتياز يستعين بالعمال الأجراء، وبالتالي فإنّ أي نزاع يثور حول علاقة العمل الربطة بينهما، فإنّ الاختصاص للفصل في هذا النزاع يؤول للقسم الاجتماعي المختص إقليميا.

- **القسم الجزائي:** والذي يختص في النزاعات المثارة بشأن التعدي على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها التابعة للملكية الخاصة للدولة الممنوحة امتيازها، فهو يختص في كل الأفعال المشككة لجريمة منصوص ومعاقب عليها قانونا ومن ذلك جريمة التعدي على الملكية العقارية عن طريق انتزاع عقار مملك للغير، جريمة نقل أو إزالة الحدود، جريمة التخريب العمدي لجزء من عقار، جريمة تحطيم ملك الغير، وجريمة تخريب المحصولات، ونظرا لأهمية هذه الأراضي باعتبارها اساس كل ثروة وعليها تتعقد كل الآمال في تحقيق النمو الاقتصادي وتحقيق المطلب الاجتماعي لا سيما ذلك الذي يتعلق بالأمن الغذائي فقد أعطى المشرع وصف جنائية لبعض الجرائم أي الافعال التي يمكن أن ترد على هذه الأراضي ومن ذلك جريمة وضع النار في ملك الغير.

- **القسم الاستعجالي:** حيث يتأس هذا القسم عادة رئيس الجهة القضائية كما يمكن أن يكلف به أي قاض من قضاة المحكمة ينظر في جميع أحوال الاستعجال، كما يكون مختصا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنّها من اختصاصه، كما يمكن أن ترفع دعوى استعجالية أمام الاقسام المختصة في الموضوع وهو ما أكد عليه المشرع في المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للقضاء العقاري، ويتم ذلك إما بصفة منفصلة أي تشكل جلسة خاصة بالقضايا المستعجلة في نفس اليوم الذي تعقد فيه الجلسة المقررة لدعاوى الموضوع أو في يوم آخر، كما يمكن أن تجدد في جلسة واحدة مع قضايا الموضوع.¹

وبالرغم من أنّ المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا للقضاء العقاري الاستعجالي، إلا أنّه يمكن استخلاصه من خلال نص المادتين 521، 523 من قانون

¹ زنوش طاووس، عقد الامتياز الفلاحي، المرجع السابق، ص 634-635.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الإجراءات المدنية والإدارية، بأنه أمر صادر عن رئيس المحكمة أو رئيس القسم العقاري ليتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة، كما يمكنه أيضا أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على عريضة لا يتطلب المناقشة أو الوجاهية أو في الحالات المنصوص عليها قانونا، وفي المادة العقارية يتميز القضاء العقاري الاستعجالي بخصائص متميزة، يظهر ذلك من خلال اشتراط المشرع الإجرائي شروطا وإجراءات خاصة في رفع دعاوى الحيازة ودعاوى الملكية، على حد سواء وذات الخصوصية تنصرف إلى الأوامر الاستعجالية وإمكانية الطعن فيها.

لكن في هذا الصدد يثور إشكال حول اختصاص قاضي الموضوع بالقضايا الاستعجالية أي متى يكون مختصا بالنظر في الدعاوى الاستعجالية، هل ذلك يكون عندما تكون هناك أصلا دعوى في الموضوع بشأن النزاع المستعجل أم في كل الاحوال إذا اختار صاحب الشأن رفعها أمام قاضي الموضوع وليس امام القسم الاستعجالي، حيث وقع اختلاف عبر كامل محاكم التراب الوطني فهناك من ذهب لا سيما رؤساء المحاكم- إلى أن قاضي الموضوع هو المختص في النظر في القضايا المستعجلة كلما قيدت أمامه ولا داعي لاشتراط وجود دعاوى في الموضوع بشأن نفس النزاع، وهناك من ذهب الى اختلاف ذلك لا سيما -قضاة الموضوع- لاشتراط ضرورة وجود دعوى في الموضوع وأن يكون النزاع المستعجل له علاقه بموضوعها.

كما أن تحديد اختصاص المحاكم العادية يتطلب تحديد اختصاصها الإقليمي أيضا، حيث أن قواعد الاختصاص الإقليمي هي التي تحدد المنازعات التي تنظرها كل جهة قضائية بالنظر إلى موقعها الجغرافي وموطن الشخص المرفوع عليه الدعوى، وبذلك يتحدد الاختصاص الإقليمي كقاعدة عامة للمحكمة التي يقع بدائرتها موطن المدعى عليه إذا كان موطنا معروفا وإلا يعود الاختصاص إلى المحكمة المتواجد في دائرتها آخر موطن له، أما إذا اختار موطن فيرجع الاختصاص إلى الجهة القضائية التي يقع بدائرتها الموطن المختار.

وإذا تعدد المدعى عليهم فيؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، واستثناء يكون بالنظر إلى صفة أطراف الخصومة وإلى

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

طبيعة الوقائع، إذ يؤول الاختصاص الإقليمي في المواد العقارية للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ومعنى ذلك أنّ الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري هو اختصاص حصري للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع النزاع فلا يجوز للخصوم الاتفاق على ما يخالف ذلك، وتكون المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الاشكال في التنفيذ أو التدبير المطلوب دون سواها المختصة في المواد المستعجلة.¹

وتجدر الإشارة إلى أنّ الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام وعليه يمكن مخالفته بالمثل اختياريا أمام جهة قضائية غير تلك المختصة إقليميا وتقديم تصريح بطلب التقاضي أمامها وتكون المحكمة بذلك مختصة طيلة الخصومة وكذلك المجلس القضائي التابعة له في حالة الاستئناف، وما عدا في العقود التجارية، فإنّه يعتبر لاغيا وعدم الأثر كل شرط يمنح الاختصاص الإقليمي لجهة قضائية غير مختصة،² وهذا حماية للأطراف الضعيفة في العقود خاصة عقود الإذعان.

والدفع بعدم الاختصاص الإقليمي يجوز إثارته من طرف المدعى عليه قبل أي دفاع في الموضوع أو دفع بعدم القبول وذلك بناء على طلب مسبب، ويعين فيه الجهة القضائية التي يستوجب رفع الدعوى أمامها والذي يتم الفصل فيه بحكم،³ وإن كان عدم الاختصاص الإقليمي لا يجوز للقاضي إثارته تلقائيا فإنّ هناك من ذهب للقول أنّه يجوز للقاضي إثارة عدم اختصاصه الإقليمي تلقائيا حتى ولو لم يثره أحد أطراف الخصومة مراعاة منه لاعتبارات تتعلق أساسا بحسن سير العدالة إذا تعلق الأمر بإحدى الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 40 من قانون إ م و إ على أساس أنّ تحديد الاختصاص بموجب هذه المادة يتميز بطابع الإلزام.⁴

¹ أنظر المواد 37-38 و518 من ق إ م إ.

² أنظر المادة 45 من نفس القانون.

³ أنظر المواد 47-51-52 من نفس القانون.

⁴ زنوش طاووس، المرجع السابق، 633.

ثانيا- شروط رفع الدعوى القضائية أمام القضاء العادي: لقد حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط من أجل قبول رفع الدعوى القضائية منها شروط موضوعية عامة وأخرى شكلية سيلي تفصيلها كالآتي:

1- الشروط العامة لقبول رفع الدعوى القضائية: يجب أن تتوفر في رافع الدعوى الشروط العامة لرفع الدعوى وهي الصفة والمصلحة والإذن حيث نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي والمدعى عليه "، لذلك فإنّ كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانونا من صفة ومصلحة والإذن متى كان لزاما، أما عن الأهلية فلا تعتبر شرطا من شروط رفع الدعوى وإنما شرطا لممارستها حيث نص عليها المشرع في نص المادة 64 و 65 من ق إ م إ تحت عنوان " الدفع بالبطلان" إذ أنّ الإجراءات تكون باطلة من حيث موضوعها في حالة انعدام الأهلية للخصوم، وفي حالة انعدام الاهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي، والمستثمر صاحب الامتياز يكون أهلا لرفع الدعوى القضائية بنفسه ببلوغه سن الرشد أي 19 سنة ولم يكن محجورا عليه لسفه أو عته أو جنون، أما إذا كان أقل من 19 سنة أو به عاهة من هذه العاهات، فإنّ الدعوى ترفع باسمه بواسطة وليه أو وصيه أو المقدم، وقد جعل المشرع من حق القاضي إثارة انعدام الأهلية تلقائيا، أمر وجوبي لتعلقها بالنظام العام أما إثارة انعدام التفويض فهو أمر متروك للقاضي تقديره بحسب تأثيره على سير الخصومة.

أ- الصفة: يراد بالصفة أن يكون للمدعي الحق في المطالبة بالحق، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركز قانونيا لنفسه،¹ وتعتبر الصفة جزء لا يتجزأ من المصلحة فهي شرط يجب توفره في جميع أطراف الدعوى حيث تقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي، أي أنّ صاحب الصفة في الدعوى هو صاحب

¹ لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 81.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

المصلحة ذاتها،¹ وذلك لتمكين القاضي من الرقابة على كل منهما في الدعوى عندما تتحقق المصلحة الشخصية المباشرة، ولو لم يكن مباشر الدعوى هو الشخص نفسه بل بواسطة نائبه القانوني،² وعليه لا بد أن تتوفر في المستثمر صاحب الامتياز الصفة القانونية فمن يدعي أنه صاحب حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والأمالك السطحية المتصلة بها يجب عليه تقديم ما يثبت صفته هذه سواء كان عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو صاحب مستثمرة فردية ولا يتم ذلك إلا بموجب عقد الامتياز الفلاحي المحرر من طرف إدارة الأملاك الوطنية وإلا كان مصير دعواه عدم القبول لانعدام الصفة.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الفقهاء يفرقون بين الصفة الأصلية والصفة الإجرائية في رفع الدعوى، فالصفة الأصلية تعني قيام صاحب الحق شخصيا باستعمال حقه في اللجوء إلى القضاء عن طريق الدعوى من أجل حمايه الحق المعتدى عليه وهي تختلف عن الصفة الإجرائية التي تعتبر مجرد تمثيل قانوني لصاحب الحق الأصيل الذي لم يمارس الحق لدواعي مختلفة، فقد يمنع بنفس القانون مثل القاصر وقد لا يتمكن من ذلك لظروف قاهرة، وقد لا يتمكن الأصيل من ذلك توافقا مع طبيعته،³ وبهذا فإنه يترتب عن عدم توفر الصفة الأصلية في رافع الدعوى عدم قبولها، في حين أنّ عدم توفر الصفة الإجرائية يترتب عنه بطلان الإجراء المتعلق بالتمثيل أي بطلان إجراءات الخصومة وهو بطلان موضوعي.⁴

¹ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وخالد بيوض، ط 07، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2008، ص156.

² زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون رقم 08-09، الجزء 01، ط 01، دار أسامة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 39-40.

³ بوضيف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، الإجراءات الخاصة بكل جهة، الجزء 01، كليك للنشر، الجزائر، 2012، ص32-33.

⁴ عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، ط03، دار بلقيس، الجزائر، 2023، ص 78-79.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

فالمستثمر صاحب الامتياز تتوفر فيه الصفة باعتباره صاحب حق عيني عقاري وذلك أيا كان مركزه في الدعوى مما يجعل الدعاوى المرفوعة من أو ضد المستثمرة الفلاحي ممثلة من طرف رئيسها، في حالة عدم تكوين شركة فيما بين المستثمرين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة الفلاحية، باطلة من الناحية الإجرائية، لذا يكون الحكم ببطلان إجراءات الدعوى لانعدام الأهلية لدى المستثمرة الفلاحية.

والجديد بالذكر أنّ المشرع لم يمنع رفع دعاوى بصفة جماعية رغم أن المادة 13 من قانون إ م إ جاءت بصيغته الفرد فقد ترفع الدعوى من أو ضد عدة أشخاص وذلك بشرط وحدة المصلحة ووحدة الموضوع، فالأصل هو تفريد الدعوى بحيث يتقاضى كل شخص بصفة فردية ضمانا لحسن سير العدالة، لكن إذا أقيمت الدعوى بعريضة جماعية فإنّها استثناء تكون مقبولة، كلما احتوت على ارتباط كاف ناتجا عن وحده الأطراف ووحده المسائل المثارة حمايه لمصلحة جماعية كما هو الحال بالنسبة للمستثمرة الفلاحية المشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، حيث يجوز لهؤلاء أن يرفعوا دعوى باسمهم جميعا كما يجوز للغير أن يرفع دعواه ضد هؤلاء جميعا أو ضد البعض منهم فقط وهذا ما يتأكد لنا لا سيما من خلال المادتين 513 و514 من قانون إ م إ أما إذا رفعت الدعوى من مجموعه أشخاص في شكل دعوى مشتركة وكانت الدوافع والأسباب مختلفة، فيتعين على القاضي عدم قبول الدعوى على أساس مبدأ تفريد الدعوى وانعدام الصفة الجماعية.¹

كما أنّ شرط الصفة يعد من النظام العام يجوز تقديمه في أية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو بعد تقديم دفوع في الموضوع، وانعدامه في أطراف الدعوى يمكن إثارته من قبل كل من له مصلحة، وحتى من قبل القاضي وفي حالة تحقق القاضي من انعدام شرط الصفة يتعين عليه الحكم بعدم قبول الدعوى.²

¹ زنوش طاووس، المرجع السابق، ص 637.

² أنظر المواد من 67 على 69 من ق إ م إ.

ب- المصلحة: من القواعد المستقر عليها قانونا وفقها وقضاء، أنه لا دعوى دون مصلحة، حيث أنها تعني أن يكون لرافع الدعوى حق ذاتي فد اعتدي عليه وبالتالي هي المنفعة التي يحصل عليها الفرد من رفع الدعوى أو التي يطلب حصولها من وراء لجوئه إلى القضاء للمطالبة بها، على أن تكون هذه المصلحة قانونية ومشروعة، وشخصية ومباشرة، وقائمة أو محتملة يقرها القانون،¹ فمثال المصلحة القائمة أن يرفع المستثمر الفلاحي دعوى يطالب فيها إزالة التعرض له في استغلال الأرض أو المطالبة بنصيب من الأرباح بعد القيام بالنشاط الفلاحي، أما المصلحة المحتملة فمثالها دعوى وقف الاعمال الجديدة التي يرفعها المستثمر الفلاحي والتي قد تشكل في المستقبل تعرضا له في الاستغلال.

لكن ما ينبغي ذكره أن المشرع لم يجعل المصلحة من النظام العام كما فعل في شرط الصفة والإذن ما يعني أنه لا يجوز للقاضي إثارة انعدام المصلحة من تلقاء نفسه، وإنما ذلك متوقف على ما إذا أثارها الخصم من عدمه، لكن حتى على فرض إثارة المدعى عليه انعدام المصلحة في المدعي فإن القاضي لكي يفصل في هذا الدفع لا بد عليه من الخوض في الموضوع، ولذا نادرا ما يثار الدفع بانعدام المصلحة في المدعي، وإنما يقمها الخصم عند مناقشته لمدى تأسيس طلب هذا الأخير قانونا من عدمه، فلذلك يتم الربط بين انعدام المصلحة وانعدام الأساس القانوني فيتم رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني، ولكن حسب المادة 67 من ق إ م إ فإنّه إذا تم الدفع بانعدام المصلحة في المدعي فعلى القاضي إذا تحقق من صحة الدفع أن يحكم بعدم قبول الدعوى في أية مرحلة تم تقديم هذا الدفع.²

2- الشروط الشكلية لرفع الدعوى القضائية: تتمثل الشروط الشكلية لرفع الدعوى القضائية في شهر عريضة افتتاح الدعوى حتى ترفع الدعوى إلى الجهات القضائية المختصة، لذلك فلقد حدد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشكل الذي يجب

¹ زينب شويحة، المرجع السابق، ص 40-41.

² زنوش طاووس، المرجع السابق، ص 638 وعمر زودة، المرجع السابق، ص 98 إلى 103.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

أن تكون عليه العريضة من حيث الإجراءات وفي حالة إغفال بعض منها فإنها ترفض شكلاً، حيث وضحت المادة 14 من هذا القانون كيفية رفع الدعوى أمام القضاء حيث نصت على أنه "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف." ويتم قيدها في سجل خاص لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى تبعاً لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة ينادى فيها على القضية وهذا بعد دفع الرسوم المحدد قانوناً، لكن المشرع لم يرتب أي جزاء على عدم تحقق هذه الشروط في حين رتب جزاء عدم قبول العريضة شكلاً إذا لم تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق إجراءات إ م إ، كما أنه يمكن للمدعي تصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه بإيداع مذكرة اضافية خلال أجل رفع الدعوى،¹ وبالرجوع إلى المادة 17 في الفقرة 03 من ق إ م إ نجد أنها نصت على أنه: "يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار."

وما يستخلص من هذه المادة أنّ المشرع اعتبر شهر الدعوى القضائية قيدا على رفع الدعوى، كما يفهم أنه اشترط شهر العريضة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق حيث لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها، وهو نفس الشرط الذي ذكر في القانون رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وذلك طبقاً لنص المادة 85 منه.

وبالنظر في المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز الفلاحي كونه يمنح للمستثمر حق عيني عقاري وهو استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، سواء كانت من اختصاص القضاء العادي أو من اختصاص القضاء الإداري فإنه يجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية التي يقع الوعاء العقاري في دائرة

¹ أنظر المواد 816-817 من ق إ م إ.

اختصاصها، حيث يتم اثبات اشهر عريضة افتتاح الدعوى إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الواقع بدائرة اختصاصه العقار أو الحق العيني العقاري موضوع النزاع، أو بالتأشير بذلك من قبل المحافظ العقاري في أسفل العريضة.¹

الفرع الثاني: المنازعات الخاضعة لرقابة القاضي العادي

يرجع سبب منازعات عقد الامتياز الفلاحي المرفوع أمام جهة القضاء العادي للنظر فيها إلى فعل التعدي على الحق العيني العقاري الممنوح للمستثمر أو طبيعة العلاقات التعاقدية أو القانونية التي يكون المستثمر أو المستثمرة طرفاً فيها متى ترتب عنها اخلال بأحد الالتزامات لذلك يتم اللجوء للقضاء العادي لإزالة التعدي الذي يمكن أن يكون واقع بين المستثمرين في نفس المستثمر الفلاحية (أولاً)، كما يمكن أن يكون واقعا بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير (ثانياً)، كما يمكن اللجوء للقضاء العادي لإزالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الذي يمس بأعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة في حالة الاخلال بالإجراءات القانونية المتعلقة بالتنازل عن حق الامتياز (ثالثاً).

أولاً- ازالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين المستثمرين في نفس المستثمرة الفلاحية: إن مصدر هذا التعدي راجع لتصرفات عضو أو أكثر ضد عضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، بمعنى أنه لا يمكن تصور نشوب نزاعات في المستثمرة الفلاحية الفردية، فالمنازعات القائمة في المستثمرة الفلاحية الجماعية غير محددة على سبيل الحصر ومن خصائصها أنها متعلقة بالتسيير فبالرغم من إبرام اتفاقية داخلية فيما بين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة لتضبط العلاقات فيما بينهم إلا أن قد تنشأ منازعات فيما بينهم نذكر منها على الخصوص:

1- دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح: تشكل الأرباح جزء مهما من المداخل وهي آثار مالية تنجم عن إدارة وتسيير المال الشائع نتيجة الالتزام بمباشرة الاستغلال عن

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، الجزء 09، المرجع السابق، ص 874.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

طريق تقديم الحصص المالية والحصص بعمل في إطار شركة مدنية،¹ ولقد ألزم القانون 10-03 المستثمرين الفلاحيين التابعين لمستثمرة فلاحية جماعية أن يعدّوا اتفاقية مكتوبة فيما بينهم وغير ملزمة للغير يحددون فيها على الخصوص طريقة توزيع المداخل،² ومن ثم تكون هذه الاتفاقية الفيصل عند قيام منازعة في هذا الصدد.

وبمفهوم المخالفة فإنّه لا يمكن المطالبة بهذه المداخل ما لم يكن هناك التزام بمباشرة الاستغلال في إطار الجماعة بصفة شخصية ومباشرة،³ وبالتالي فإذا ثار نزاع بين المستثمرين حول كيفية توزيع الأرباح أو استقل بها عضو دون باقي الأعضاء فإنّه يحق للمستثمر صاحب الامتياز رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري ضد باقي المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة، للمطالبة بنصيبه من الأرباح مع تقديم ما يثبت أنّه قام بالأعمال المسندة إليه حسب توزيع المهام الداخلية بين المستثمرين وأن يثبت أنّه قام بالاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية محل حقه، وما يثبت ذلك وجود وثيقة تفيد بوجود حصيلة نشاط المستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة أو وجود شهود⁴ على واقعة الاستغلال الشخصي والمباشر.

فإذا تمكن صاحب الامتياز من إثبات ذلك فإنّه يقضى له بتمكينه من أخذ نصيبه في الأرباح والتعويض عند الاقتضاء، وفي حالة غياب ما يثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة يلجأ القاضي على تعيين خبير مختص لتوزيع أرباح المستثمرة عملاً بأحكام المادة 125 و126 من ق إ م إ.

وفي حال ثبوت عدم مشاركة صاحب الامتياز في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة فإنّ دعواه ترفض لعدم التأسيس وهذا ما قضى به قرار المحكمة العليا رقم

¹ Le renouveau AGRICOLE ET Rural en marche – Revue et perspective, Ministère de l'agriculture et du développement rural, mai 2012, page 45.

² أنظر المادة 22 من القانون 10-03.

³ ليلي زروقي، وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 139.

⁴ كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، وأنظر المواد 98 وما يليها من ق إ م إ.

191795 المؤرخ في 1999/12/22 والذي مفاده أنّ: "الحصول على نصيب من الأرباح يتطلب أن يكون العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية قد شارك بصفة شخصية ومباشرة في الأشغال ضمن الإطار الجماعي حسب مقتضيات المادة 21 من القانون 87-19".¹

2- دعوى ابطال الاتفاق المبرم بين أصحاب الامتياز في نفس المستثمرة: إنّ كل اتفاق يقوم به أعضاء المستثمرة الفلاحية موضوعه حرمان المستثمر صاحب الامتياز من حقه في استغلال الأرض الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها أو يكون موضوعه حرمانه من التنازل عن حق امتيازه أو حرمانه من نصيب أرباحه يجعل من هذا الاتفاق قابلاً للإبطال ويفسح المجال للمضور منه الحق في اللجوء إلى القسم العقاري عملاً بنص المادة 513 من ق إ م إ للمطالبة بإبطال هذا الاتفاق الداخلي المبرم بين لأعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة، وهو كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم 196129 المؤرخ في 2000/06/28 والذي مفاده أنّه: "لا يمكن حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الانتفاع بموجب مجرد اتفاق باقي الأعضاء".²

3- الدعاوى الرامية لحل المنازعات المثارة بسبب عدم اتفاق أعضاء المستثمرة حول إدارة المستثمرة الفلاحية: نصت المادة 22 من القانون 10-03 في فقرتها الثانية على أنّه إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين فلاحيين يجب عليهم الاتفاق على تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية الذي يمثل المستثمرة الفلاحية وينوب عنهم في كل عمل يخص المستثمرة وفي هذه الحالة يمكن أن تثار عدة إشكالات لأنّ لا القانون 10-03 ولا التنظيم حدد كيفية تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية لتمكينه من إدارة شؤونها وتمثيلها أمام القضاء، فالمشرع ترك لأعضاء المستثمرة الفلاحية بموجب اتفاقية مبرمة فيما بينهم حرية الاتفاق على طريقة تعيين هذا الممثل مما يؤدي إلى نشوب نزاعات

¹ القرار رقم 191795، المؤرخ بتاريخ 1999/12/22، مجلة الاجتهاد القضائي للعرفة العقارية بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 01، 2004 ص من 186 إلى 189.

² القرار رقم 196129 المؤرخ في 2000/06/28، مجلة الاجتهاد القضائي للعرفة العقارية بالمحكمة العليا، العدد 01، 2001 المرجع نفسه، ص من 209 إلى 213.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

تتعلق بإدارة المستثمرة الفلاحية ويرجع هذا الخلاف إما لطريقة التعيين كأن يعين ممثل المستثمرة بقرار شفوي أو ما تعلق منها بمناسبة ممارسة ممثلهم إدارة المستثمرة وتسييرها باعتباره متمتعاً بصلاحيات عديدة، من بينها إبرام اتفاقيات شراكة مع الغير والقيام بكل الأعمال التي تساعد في تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها.

كما نصت المادة 22 سالفه الذكر على وجوب الاتفاق على طريقة مشاركة كل واحد من أعضاء المستثمرة في أشغالها وفي هذه الحالة قد يثور النزاع في حالة عدم اتفاقهم على كيفية مساهمة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، وفي جميع هذه الحالات ومهما كانت طبيعة النزاع المتعلق بإدارة المستثمرة يختص القسم العقاري بالنظر في الدعاوى الناشئة عن نزاعات تتعلق بإدارة المستثمرة.

4- الدعاوى المثارة بشأن المنازعات المتعلقة بحالة التنازل والوفاء: وفي ذلك نميز بين حالتين:

أ- المنازعة الناشئة عن التنازل عن حق الامتياز: حيث يكون التنازل عن حق الامتياز بين ورثة المستثمر صاحب الامتياز فيما بينهم، كما يكون لفائدة ذوي حقوق صاحب الامتياز في حالة عجزه أو بلوغه لسن التقاعد، كما يكون للغير سواء من طرف المستثمر صاحب الامتياز أو من طرف ورثته في حالة وفاته وفي جميع هذه الحالات يتطلب التنازل عن حق الامتياز استيفاء شروط واحترام إجراءات مقررة قانوناً فإذا تخلف شرط من شروط التنازل عن حق الامتياز أو لم يحترم إجراء معين من إجراءاته المقررة في القانون 10-03، ومرسومه التنفيذي ودفتر الشروط الملحق به أو في القانون المدني كتخلف الشكل الرسمي فإنه عندئذ يحق لكل ذي مصلحة الطعن أمام القضاء العادي في عقد التنازل عن حق الامتياز، ذلك لأنّ العقد مبرم بين أشخاص يخضعون للقانون الخاص، والمنازعة في عقد التنازل عن حق الامتياز قد ترمي إلى إبطاله أو فسخه أو تعديله أو نقض الحقوق المترتبة عليه.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

حيث يؤول الاختصاص للقسم العقاري عملاً بأحكام المادة 515 من ق إ م إ، والدعوى الرامية الى الطعن في عقد التنازل المسجل والمشهر يشترط شهرها لدى المحافظة العقارية، وهذه المنازعة قد تكون من أحد طرفي عقد التنازل كمطالبة المستثمر صاحب الامتياز بفسخ هذا العقد لإخلال المتنازل إليه بالتزامه بدفع ثمن التنازل، أو مطالبة هذا الأخير بتعديل عقد التنازل بشأن نطاق حق الامتياز، كما قد تكون من طرف الغير ومن ذلك باقي المستثمرين أصحاب الامتياز أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكل من له مصلحة، وذلك للمطالبة بإبطال عقد التنازل لعدم توفر ركن من أركانه أو تخلف شرط من شروط التنازل.¹

ومن خلال القانون 87-19 يتضح أنه أجاز التنازل عن الحصة في المستثمر الفلاحية ولكنه اشترط موافقة باقي أعضاء المستثمرة وأن يكون التنازل في عقد رسمي ومشهر وهو ما أجازته أيضاً القانون رقم 10-03، حيث نص في المادة 13 منه على قابلية التنازل عن حق الامتياز والاختلاف الحاصل بين القانونين هو اشتراط القانون رقم 87-19 موافقة باقي الأعضاء عن التنازل على الحصة في حين قانون 10-03 اكتفى بنص على قابلية حق الامتياز عن التنازل بالمقابل الحق في ممارسة الشفعة لباقي الاعضاء.²

ب- المنازعة الناجمة عن وفاة أحد أعضاء المستثمرات الفلاحية: تنشأ نزاعات بين المستثمرين أصحاب الامتياز في حالة عدم قيام الورثة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03 وهي اختيارهم واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة قانون الأسرة في حالة وجود قصر، أو التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم، أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون وذلك في أجل سنة ابتداء من تاريخ الوفاة-، في هذه الحالة يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد إثبات تخلي الورثة عن حقهم، ويتم رفع الدعوى

¹ زنوش طاووس، عقد الامتياز الفلاحي، ص 652.

² سمية بلمبرابط، تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 01، 2021، ص 147-148.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

أمام القضاء العادي، قصد إثبات التخلي الذي يترتب عنه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة وإدراج أموال الشركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.¹ كما تثير وفاة المستثمر العديد من المنازعات، سواء فيما بين الورثة في تعيين ممثلهم أو بين الورثة وباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، فالورثة لم يكونوا طرفا في تلك الاتفاقية التي أبرمت بين أعضاء المستثمرة الفلاحية خلال حياة مورثهم مما يفترض تغيير بنود هذه الاتفاقية، وخلافا لذلك وعند رفض باقي الأعضاء لهذا التعديل مما يتسبب في أضرار للورثة يمكن لهؤلاء الورثة من خلال مورثهم اللجوء إلى القضاء من أجل تغيير بنود الاتفاقية، وذلك بعد فشل حل النزاع القائم فيما بينهم أو عن طريق الديوان وفق المهام الممنوحة له طبقا للقانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326، حيث يتكفل الديوان لحساب الدولة بكل نزاع يمكن أن ينشأ جراء عدم تطبيق المادة 25 من القانون 03-10، والملاحظ أنّ المشرع أعطى من خلال المادة 25 صلاحية التكفل بالنزاع القائم بين الورثة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون تبيان مصير المستثمرة خلال فترة المنازعة القضائية.

ثانيا- ازالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير: يكون مصدر المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير التعدي على حق الامتياز أو بسبب الاعتداء على حيازة صاحب الامتياز أو بسبب خرق الالتزامات القانونية والتعاقدية من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية.

1- الدعاوى الرامية لحماية حق الامتياز: لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لحماية الحق العيني سواء كان هذا الحق منفصلا أو على الشيوخ وذلك بإثبات صفته أي علاقته بالأراضي الفلاحية موضوع النزاع.

1-1 دعاوى حماية الحيازة: يحق لصاحب الامتياز استعمال دعاوى الحيازة في حال الاعتداء على حقه في استغلال الأرض الفلاحية وذلك طبقا لنص المادة 487 من

¹ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة طبقا للقانون 03-10، المرجع السابق، ص 13.

القانون المدني لأنّ مضمون الامتياز وكما سبق تبيانه يعد من الإيجارات الطويلة التي يترتب عنها حقوق عينية عقارية تخضع للقانون الخاص، وبالتالي فإنّ الاعتداء على ممارسة حق الإيجار يكون من خلال استعمال دعاوى الحيازة حيث ترفع هذه الدعاوى لحماية الأراضي الفلاحية من قبل المستثمرة الفلاحية أو من أحد المستثمرين أصحاب الامتياز وتتمثل في دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

أ- دعوى استرداد الحيازة: دعوى استرداد الحيازة وهي الدعوى المنصوص عليها في المادة 525 من ق إ م إ حيث جاء فيها ما يلي: "يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني." وتقتضي أيضا المادة 819 من القانون المدني على أنّ: "للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسنا النية."

ما يفهم من هذه النصوص أنّه يجوز للمستثمر صاحب الامتياز الذي اغتصب منه حيازته للحق العيني العقاري الممنوح له بالتعدي أو الإكراه أن يرفع دعوى استرداد الحيازة، ولا يشترط لرفعها أن تدوم حيازته سنة كاملة قبل فقدانها بالتعدي أو الإكراه، بل تقبل ولو دامت يوما واحدا أو أقل ما دامت قد سلبت بالقوة،¹ ويشترط أن تكون له الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني وقت حصول هذا التعدي أو الإكراه على العقار الذي يرد عليه حق امتياز، كما يجب عليه أن يثبت أنّ حيازته للحق العيني العقاري قد انتزعت منه غصبا بحيث لا يتمكن من استغلال الأرض الفلاحية وأن يثبت وقت الانتزاع سواء كان حائزا للأرض أو للأمالك السطحية الممنوحة حيازة مادية.

وبالرغم من أنّ المشرع لم يشترط اثبات حيازة المدعي لحقه لمدة سنة كاملة قبل انتزاع الحيازة منه، إلا أنّه اشترط أن ترفع دعواه خلال سنة من التعرض وإلا سقط حقه،

¹ عمر زودة، المرجع السابق، ص 133.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

فإذا توافرت في المدعي الشروط المذكورة والشروط المنصوص عليها في المادة 13 من قانون إ م إ وأثبت حيازته للحق المشروع قبل التعدي، فإن القاضي يحكم برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الامتياز رافع الدعوى أو إلى المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية إذا باشرت الدعوى باسمها.¹

أما عن شخص المدعى عليه أي المعتدي على الحيازة فيمكن أن يتجسد في شخص الغير أي كل أجنبي عن المستثمرة الفلاحية، كما يمكن أن يكون شريكا في الشيوخ متى استقل لوحده باستغلال الأرض الفلاحية بالقوة دون باقي الشركاء.

ب- دعوى منع التعرض: نص القانون المدني في المادة 820 منه على أنه: "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض."

وبناء على ذلك يمكن تعريفها على أنها الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز أو المستثمرة الفلاحية باعتبارها شخص معنوي متى تعرضت الحيازة للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها، حيث يثبت المدعي أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا للأرض الفلاحية حيازة خالية من العيوب وأنه قد سبق له أن مارس الحيازة عليها مدة سنة على الأقل قبل حدوث التعرض، على أن يبادر إلى رفع دعواه خلال سنة من بداية التعرض، ولا تدخل هذه الدعوى في اختصاص القضاء الاستعجالي فهي دعوى موضوعية،² ترفع أمام القاضي العقاري من قبل صاحب الامتياز بمفرده أو رفقة باقي أصحاب الامتياز ضد الغير أو ضد من كان عضو في مستثمرة جماعية وانفرد عن بقية الأعضاء باستغلال جزء معين من المستثمرة أو من أملاكها السطحية التابعة لها دون باقي الأعضاء ويكون موضوع المطالبة القضائية حسب الحالة إما وقف التعرض إذا كان صادرا من أحد أعضاء المستثمرة الجماعية، وإما إلزام الغير بإخلاء محل الامتياز متى

¹ نور الدين مراد، المسؤولية المدنية المترتبة عن الاخلال باستثمار الأراضي الفلاحية، كتاب الملتقى المغربي العقاري الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص470.

² أنظر القرار رقم 226217 المؤرخ في 26/01/2000 الصادر عن المحكمة العليا، مجلة الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، العدد 01، 2001، ص 254.

كان التعرض واقعا من الغير، وفي كلتا الحالتين يمكن المطالبة بالتعويض بسبب ما لحق المستثمر من ضرر أو ما فاتته من كسب نتيجة الحرمان من حق الاستغلال الممنوح بموجب عقد مشهر بالمحافظة العقارية،¹ ويبادر المستثمر صاحب الامتياز برفع الدعوى لحمايه حيازته عند كل تعرض جديد لها.

ج- دعوى وقف الأعمال الجديدة: نصت المادة 821 من القانون المدني على هذه الدعوى في فقرتها الأولى كما يلي: "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشيه لأسباب معقولة التعرض له من جزاء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر."

يفهم من هذه المادة أنّ دعوى وقف الأعمال الجديدة هي دعوى يرفعها حائز العقار أو حائز الحق العيني ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيازة، طالبا منعه من إتمام هذا العمل،² وعليه فإنّ الغرض من إقامة هذه الدعوى هو حماية الحيازة من خطر محتمل يشرع فيه الغير بهدف حرمان صاحب الامتياز من استغلال الأراضي الفلاحية المقررة له كأن يشرع الغير في أعمال من شأنها حرمان المستثمر من الاستغلال كالقيام بالحرث أو بغرس الاشجار على أن يكون الاعتداء على وشك الوقوع، أو الشروع في بناء جدار مجاور للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية فإن تم بناءه سيمنع من المرور له ما يكل تعرضا ماديا في الاستغلال.

ومن ثم فإنّ هذه الدعوى يرفعها المستثمر أو المستثمرة الفلاحية باسم ممثلها الرئيسي ضد الشخص الذي بدأ في الاشغال، فيصدر القاضي العقاري وبطريقه استعجاليه التدابير التحفظية اللازمة من أجل وقف الاعمال الجديدة إلى أن يفصل في الدعوى،³ ولقبول هذه الدعوى يجب اثبات أنّ الحيازة خالية من العيوب ويشترط أن يتم

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 189.

² عدلي أمير خالد، عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2012، ص120.

³ أنظر المادة 521 من ق إ م إ.

رفعها قبل انتهاء الأعمال الجديدة وخلال سنة من بدأ هذه الأعمال ويتوجب على قاضي الاستعجال أن يأمر بوقف الأشغال إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع، كما يحق للمدعي الذي أصابه ضرر من جراء وقف الأعمال أن يطالب بالتعويض.¹

1-2 دعوى منع التعدي على حق الامتياز: إذا استحوذ الغير دون وجه حق على أرض المستثمرة الفلاحية فإنّ لهذه الأخيرة الحق في رفع دعوى قضائية بواسطة رئيسها أمام القاضي العقاري، مدخلين بذلك وزير المالية ممثلاً قانونياً لمدير أملاك الدولة ويكون موضوع المطالبة القضائية إلزام الغير وكل شاغل بإذنه إخلاء أرض المستثمرة الفلاحية، والمطالبة بإخلاء الأرض لا يعني التشكيك في ملكية الوعاء العقاري ذلك أنّ موضوع الطلب القضائي يتمحور حول التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية أي تتعلق بالحماية القضائية لحق الامتياز الممارس على هذا الوعاء من تعدي الغير عليه، ويعود الاختصاص للبت في مثل هذه الدعاوى إلى القاضي العقاري كون أنّ طبيعة المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية ولها أهلية التقاضي للمطالبة بحماية حقوقها، وهذا ما تم الإعمال به سابقاً في ظل القانون 19-87 وأكد عليه القرار رقم 228051 الصادر عن المحكمة العليا.

وطالما أنّ التعدي على أرض المستثمرة عبارة عن واقعة مادية فيمكن اثباتها بكافة الطرق، وإذا تقدم عضو المستثمرة بمحضر المعاينة للأمكنة المحرر من طرف المحضر القضائي فعلى القاضي أن لا يكتفي بذلك بل له أن يستعين بأهل الخبرة للتحقق من وجود التعدي من عدمه، فلا يركز على مجرد ملاحظات المحضر القضائي خاصة إذا ما دفع الغير بأنّه يشغل عقار آخر مستقل عن الوعاء العقاري للمستثمرة، بل يتطلب الأمر إلى اللجوء إلى إجراءات تقنية من أهل الاختصاص لما يستتبعه من عملية قياس مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المدعية بالتعدي ومقارنتها مع المساحة المحددة في

¹ نور الدين مراد، المسؤولية المدنية المترتبة عن الاخلال باستثمار الأراضي الفلاحية، كتاب الملتقى المغربي العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المرجع السابق، ص 471-472.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

عقد الامتياز المتضمن حق الامتياز، أو مع المخطط البياني لمسح الأراضي وهكذا يتبين التعدي من عدمه.

أما إذا رفعت مستثمرة فلاحية جماعية دعوى ضد مستثمرة فلاحية جماعية أخرى منبثقة منها، فعلى القاضي التأكد من أن المصالح الإدارية المختصة قامت بتقسيم المستثمرة الفلاحية والتأكد من عقد الامتياز المسجل والمشهر المنشئ لها ميدانيا ومدى مطابقه الأرض مع معالم الحدود وقد ساير هذا المبدأ قرار المحكمة العليا رقم 195210 الصادر بتاريخ 2000/04/26.¹

2- الدعوى المتعلقة بالحجز على حق الامتياز: حيث منح المشرع من خلال القانون رقم 03-10 للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تأسيس رهن يثقل هذا الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القروض،² وفي حاله عدم تسديد مبلغ القرض في الآجال المحددة من طرف المستثمر يحق لهذه الهيئة طلب الحجز على حق الامتياز،³ وهذا ما أكده المشرع من خلال نص المادة 124 من الامر 03-11 حيث جاء فيها: "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة..."⁴، كما أنه بالرجوع للقواعد العامة في القانون المدني فإنه يترتب على عدم الوفاء بالدين التنفيذ على العقار أو العين أو الحق العيني المرهون ومباشرة إجراءات الحجز وما يتبعها من إجراءات كالبيع بالمزاد العلني

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، المرجع السابق، ص 187-188.

² أنظر المادة 12 من القانون 03-10.

³ أنظر المادة 13 من القانون 03-10.

⁴ الأمر 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، الصادرة في 2003.

وذلك لاستيفاء الدين، وبالتالي فإن هيئة القرض تستوفي أموالها من الثمن الذي بيع به حق الامتياز.

3- الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرين أصحاب الامتياز تجاه الغير: تتمتع المستثمرة الفلاحية بالأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا للقانون المدني وبذلك يحق للمستثمر صاحب الامتياز القيام بمختلف التصرفات القانونية من أجل تسيير أمور المستثمرة الفلاحية تنفيذا لعقد الامتياز بتعامله مع الغير، ومن بين هذه التصرفات إبرام عقود الشراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين القانون الجزائري أو إبرام عقود التأمين عن نفسه وعن نشاطه الفلاحي، لكن هذا التعامل أو هذه التصرفات قد ينشأ عنها العديد من المنازعات ويمكن تصنيفها الى منازعات ناتجة عن التزامات تعاقدية وأخرى ناتجة عن التزامات غير تعاقدية.

أ- الدعاوى الناتجة عن الالتزامات التعاقدية للمستثمرة: إنّ كل التعاملات التي يمارسها المستثمر الفلاحي مع الغير يترتب عنها التزامات تعاقدية على عاتقه وبالتالي فإنّ الاخلال بها ينتج عنه قيام مسؤوليته التعاقدية، فيكون من حق المتعامل معه اللجوء إلى القضاء العادي للمطالبة بحقوقه، ومثال ذلك يستطيع الشريك في عقد الشراكة أن يرفع دعوى فسخ العقد ضد المستثمر الفلاحي نتيجة عدم مساهمة هذا الأخير في البرنامج الاستثماري، وفي هذه الحالة يكون الاختصاص بالنظر لأطراف النزاع فإذا كان أحدهما تاجرا فترفع الدعوى إما أمام القسم المدني أو القسم التجاري والخيار يكون للشخص المدني، كما يمكن أن تكون المستثمرة في مركز المدعي ففي حالة ابرامها عقد معين مع شخص طبيعي أو شخص معنوي يحكمه القانون الخاص من أجل تزويدها بالمعدات أو الأسمدة أو بيع محصولها وقام الطرف الآخر بالإخلال بالتزامه بأن لا يقوم بدفع المبلغ المستحق في ذمته جاز للمستثمرة رفع دعوى قضائية ضده من أجل إلزام المدعى عليه بتنفيذ التزامه أو فسخ العقد، كما يمكن رفع دعوى من قبل الغير بصفته مدعي على المستثمرة لنفس الغرض.

ب- **الدعاوى الناتجة عن التزامات غير تعاقدية:** هناك دعاوى قد ترفع من أو ضد المستثمر صاحب الامتياز على أساس المسؤولية التقصيرية الناتجة عن الافعال الشخصية أو عن فعل الغير أو عن الاشياء المنصوص عليها في القانون المدني وهذا طبقا للمادة 124 منه والتي تنص على ما يلي: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض."

فدعوى المسؤولية التقصيرية التي تقوم بتوافر الخطأ والضرر والعلاقة السببية قد يتم رفعها من طرف الغير المتضرر من أفعال صاحب الامتياز أو من أفعال العمال التابعين له أو من الأشياء التي يستعين بها في نشاطه الفلاحي، كما قد يتم رفعها من طرفه في حاله تضرره من أفعال الغير كإتلاف محصوله الزراعي عن طريق التخريب أو الحريق وغيرها من الافعال التي قد تلحق به او بنشاطه الفلاحي.

وهذه الدعوى تكون من اختصاص القضاء العادي وغالبا ما تكون هذه الدعوى من اختصاص القسم المدني كما قد يختص القسم الجزائي بالبعض منها، وينشا للمضروب فيها بسبب الفعل الضار حقا في التعويض حسب ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب دون نقص أو زيادة وأقرب وقت لتقدير التعويض يكون يوم الضرر، فهي دعوى تنشأ عند الاخلال بالتزام قانوني وليس التزام عقدي.¹

ثالثا- ازالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الذي يمس بأعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة: إذا تتنازل المستثمر الفلاحي عن الحق العيني العقاري الممنوح له بموجب عقد الامتياز فإنه يقع عليه التزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في ذلك وهذا طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، وفي حال عدم احترام المستثمر صاحب الامتياز المتنازل عن حقه لإجراءات التنازل والتعمد في حرمان أعضاء المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني في ممارسة حقهم في الشفعة يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص من أجل إبطال العقد،² الذي لم يتم احترام

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 192-193.

² نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف، مصر، 1997، ص 123.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

الإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية حيث يعلن فيها الدولة وأعضاء المستثمرة الجماعية عن رغبتهم في الاخذ بالشفعة، فيقع على القاضي قبل الاستجابة لموضوع المطالبة القضائية التأكد من صفة من يثبت له الأخذ بالشفعة ومرتبته في إطار إحدى الحالات المحددة قانونا، مع التأكد من احترام الآجال القانونية، والتبين من إرفاق وصل يثبت إيداع ثمن التنازل والمصاريف لدى مكتب الموثق من قبل الشفيح الذي سيحل محل المستثمر المتنازل في استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة للمدة المتبقية من عقد الامتياز.¹

المطلب الثاني: إجازة اللجوء للقضاء الإداري لفرض الرقابة القضائية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز المكرس بموجب القانون 10-03

تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الاختصاص العام في الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها وعليه فهذه المحاكم هي التي تختص بالفصل في جميع المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي والتي يكون أحد الأشخاص المعنوية طرفا فيها لذا توجب علينا التفصيل في مسألة الاختصاص المسند للقضاء الإداري (الفرع الأول)، ومن ثم تحديد المنازعات الخاضعة لهذا القضاء علما أنّ هذه الأخيرة تتعلق بأعمال الإدارة والتي تمس بحقوق صاحب الامتياز أو ورثته فيكون من حقه اللجوء للقضاء لرفع دعاوى تحمي حقه، كما يمكن أن تلجأ الإدارة للقضاء الإداري من أجل مخاصمة المتلقي صاحب الامتياز بمناسبة اخلاله بالتزام قانوني أو مالي أو التزام بالإعلام، أيضا يحق للغير مخاصمة الإدارة عند ادعائه أنّه مالك الأرض الممنوح عليها الامتياز (الفرع الثاني)

¹ جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 291-292.

الفرع الأول: إسناد الاختصاص للقضاء الإداري

أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات الإدارية حيث يقصد بهذا المعيار " حتمية الاعتماد على صفة الجهة، وفي مجال اختصاص القضاء الإداري، التركيز على صفة الجهة الإدارية صاحبة النشاط الإداري وطرف المنازعة الإدارية، دون الاعتبار لموضوع النشاط محل النزاع"¹، وتطبيقا لهذا المعيار فإن المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز الفلاحي تكون من اختصاص القضاء الإداري إذا ما كانت الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طرفا في النزاع، والإدارة في هذا النوع من المنازعات يقصد بها الوالي المختص إقليميا باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية أو مدير أملاك الدولة أو حتى مديرية المصالح الفلاحية، حيث تصدر هذه الجهات قرارات لها علاقة مباشرة بعقد الامتياز الفلاحي:

- الفسخ الإداري للعقد في حالة الاخلال بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط.

- قرار عدم منح الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد.

- قرار اسقاط الحق في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

فالمفروض في هذه القرارات أن تكون مشروعة، أما إذا تبين عكس ذلك وانصبت في إطار غير مشروع وألحقت أضرارا بالأشخاص أصحاب الحقوق فإنها ستؤدي حتما لحدوث نزاعات قضائية، تكون جهات القضاء الإداري صاحبة الاختصاص في الفصل فيها إعمالا للمعيار العضوي.

والجدير بالذكر أنّ عملية تحديد اختصاص الجهة القضائية ينتج عنها تحديد القواعد الإجرائية التي تطبق في الفصل في النزاع المعروض أمامها، ولا يتحقق الفصل في النزاع إلا باتباع أساليب قضائية تسمى بالدعاوى الإدارية التي تعرف على أنها كل إجراء قانوني

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص98.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

يستعمله مدعي أمام قاضي إداري مختص ضد عمل إداري،¹ أما عن طبيعة المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري فهي منازعات متعلقة بتصرفات توصف بأنها منفصلة عن أعمال التسيير مصدرها خصوصية العقد الإداري أو القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة المانحة أو عند المساس بحقوق هذه الأخيرة، كما يمكن للغير أن ينازع الإدارة المانحة عندما يتعلق الأمر باستحقاق حق ملكية المال الممنوح،² وسواء كان المدعي هو المتلقي (صاحب الامتياز) أو الغير أو كانت الدولة هي المدعية يشترط لرفع الدعوى الإدارية احترام القواعد الإجرائية المتعلقة بالمدعي وإلا تعرضت الدعوى للرفض، وبالتالي فإنّ التقاضي أمام القضاء الإداري يتطلب توفر شروط عامة تخص كل من دعوى الإلغاء في حالة وجود قرار إداري، ودعوى القضاء الكامل إذا تعلق الأمر بدعوى استرجاع الملكية أو دعوى التعويض وشروط خاصة بدعوى الإلغاء، وفي هذا الشأن أفاد القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها أنّه لمسيري أراضي الدولة الحق في اللجوء إلى القاضي المختص لاتخاذ الاجراءات والتدابير اللازمة لحماية أراضي الدولة والتي يكون من نطاقها الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أولاً- الشروط العامة لرفع الدعوى الإدارية: إنّ الشروط العامة الواجب توافرها لرفع الدعوى الإدارية سواء كانت دعوى إلغاء أو دعوى القضاء الكامل هي الشروط التي تكون في جميع أنواع الدعاوى وتتمثل في شروط قبولها وهما شرط المصلحة الصفة، أما الأهلية فليست شرطاً من شروط قبول الدعوى وإنّما هي شرط لممارستها ومع ذلك سيتم تفصيلها حسب ما يلي:

1- شرط المصلحة: المقصود بالمصلحة تلك المنفعة التي دفعت بصاحب الحق بالمطالبة القضائية والتي تكون هي الدافع لتحريك الدعوى وتطبيقاً لما جاء في نص المادة 13 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية التي نصت على شرط المصلحة

¹ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 05.

² Jacqueline Morand- Devriller, *Cour de droit administratif dd biens*, 4 édition, Montchrestien, Paris, 2005, page 334.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

وتطبيقا لقاعدة لا دعوى بدون مصلحة فإنّ الدعوى الإدارية لا تقبل إلا إذا كان للمدعي فائدة مادية أو معنوية يرجوها من خلال لجوئه إلى القضاء، وذلك لأنّ شرط المصلحة لا يتحقق إذا لم يؤثر القرار المطعون فيه على المركز القانوني للطاعن بصورة فعلية ومباشرة،¹ ويتعين توافرها وقت رفع الدعوى واستمرار وجودها ما بقيت الدعوى قائمة.² ولقبول دعوى الإلغاء يكفي بمجرد وجود مصلحة شخصية ومباشرة في حين يشترط في رافع دعوى التعويض، أن يكون صاحب حق أصابته جهة الإدارة بقرارها الملغي، بضرر يراد رتقه والتعويض عنه بموجب هذه الدعوى،³ فشرط المصلحة في مجال دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز يكون ذلك عندما تتوفر لأعضاء المستثمرة الفلاحية منفعة فيها أو تكون للورثة الذين أعطى لهم القانون ميراث حق الامتياز وذلك بموجب نص المادة 13 من القانون 03-10 الذي جاء فيها ما يلي: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون." وكذا نص المادة 25 من نفس القانون، وبناء على ذلك لا يمكن لأي شخص خارج عن أعضاء المستثمرة الفلاحية المحددين في العقد التأسيسي لها أو ورثة هؤلاء الآخرين التقدم للمطالبة بحق الامتياز أمام القضاء.

2- شرط الصفة: وهي شرط قائم على طرفي النزاع استنادا لنص المادة 13 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، والصفة في مجال الامتياز الفلاحي تكون من أحد أعضاء المستثمرة الجماعية الذين يكونون ملزمين بتعيين أحد أعضاء المستثمرة ليمثلهم⁴ كونها شركة مدنية وتتمتع بالشخصية المعنوية والأهلية القانونية الكاملة كما نصت على ذلك المادة 20 من القانون 03-10.

¹ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 266.

² عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وفقهية، ط 01، جسور للنشر والتوزيع، 2009، ص 264.

³ فيصل عبد الحافظ الشوابكة، شرط المصلحة في دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة الأردن - فرنسا)، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 04، العدد 07، 2012، ص 04.

⁴ أنظر المادة 22 من القانون 03-10 سالف الذكر.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

أما في المستثمرة الفلاحية الفردية فيكون الشخص طالب الامتياز كما بالنسبة لما هو الحال لورثة صاحب الامتياز الذين حدد لهم القانون مدة سنة من يوم الوفاة من أجل تعيين من يمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة،¹ ويكون كذلك من أصحاب الصفة الأشخاص الذين وفوا بالتزاماتهم في ظل القانون 87-19 والذين طالبتهم المادة 09 من القانون 10-03 بإيداع ملفاتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز.

ما يفهم من ذلك أنّ صفة صاحب الامتياز صفة ثابتة بموجب العقد أما بالنسبة للطرف الثاني المتمثل في الشخص العام فإنّ الصفة تتوفر في الشخص الذي أصدر القرار المطعون فيه وهو الشخص الذي يكون الأولي بموضوع الدعوى والأجدر على تقديم البيانات والمستندات وكافة الأوراق اللازمة للتحقيق فيها، كما يمكن أن تتوفر الصفة في شخص الوزير المختص ولو لم يكن هو شخصيا الذي أصدر القرار المطعون فيه فالوزير المكلف بالمالية الممثل من طرف المدير الولائي لإدارة الأملاك الوطنية هو وحده من له الحق في التقاضي باسم الدولة فيما يخص الأراضي الفلاحية التابعة لمليكتها الخاصة محل حق الامتياز المنظم بموجب القانون 10-03، والوالي يمثل الولاية في الدعاوى المرفوعة ضد القرارات المتخذة من طرفه بشأن بعض المسائل المنظمة بموجب هذا القانون.²

وتجدر الإشارة إلى أنّ القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها جاء بصفة صريحة في هذا الشأن حيث نص في المادة 06 منه على ما يلي: "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل في مجال اختصاصه، تمثيل الدولة والجماعات المحلية في الدعاوى القضائية المتعلقة بأراضي الدولة وفقا للتشريع الساري المفعول."

¹ أنظر المادة 25 من نفس القانون.

² أنظر قرار المحكمة العليا رقم 56644 المؤرخ في 1989/12/27 والذي مفاده أنّ الوالي يمثل الولاية أمام القضاء، جمال سايس الاجتهاد الجزائري في القضاء المدني، الجزء 02، ط 01، منشورات كليك، 2001، ص 604-605.

3- شرط الأهلية: إن الأهلية هي شرط لصحة مباشرة الإجراءات أمام القضاء ولا شأن لها بشرط قبول الدعوى أي أنها شرط لصحة انعقاد الخصومة، ويجب أن يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز لإقامة أي دعوى قضائية، حيث تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، كما تم تبيانه في إطار اختصاص القضاء العادي، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة فتتمتع بالأهلية بمجرد إنشائها وباعتبار أنها أشخاص معنوية فإنه لا بد أن يكون لها ممثل أو ما يسمى بأهلية التمثيل، فالولاية يمثلها الوالي والدولة تمثل من قبل الوزير المختص كل في القطاع الذي يشرف عليه ماعدا الاستثناءات الملحوظة بموجب نصوص خاصة.¹

ففي إطار النزاعات المثارة ضد إدارة أملاك الدولة وإدارة الحفظ العقاري فإنه يتم تمثيل الدولة من طرف الوزير المكلف بالمالية ممثلا من طرف مدير إحدى هاتين الإدارتين حيث يتم تمثيل هذا الوزير من طرف المدير الولائي لإدارة الاملاك الوطنية في الدعاوى الرامية مثلا إلى الطعن في الفسخ الإداري لعقد الامتياز الصادر عن هذه الإدارة، ويتم تمثيل هذا الوزير من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري في الدعاوى المتعلقة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري الرامية الى رفض شهر عقد الامتياز الفلاحي أو رفض شهر عقد التنازل عن حق الامتياز.

ثانيا- الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء: إلى جانب وجوب توفر الشروط العامة في طرفي دعوى الإلغاء فإنه يجب أن تتوافر فيها الشروط الخاصة بها دون باقي الدعاوى الإدارية الأخرى وتتمثل هذه الشروط في شروط شكلية وهي شرط القرار الإداري المسبق وشرط التظلم وشرط الميعاد وشرط الاختصاص القضائي.

1- شرط القرار الإداري المسبق: يعتبر قرارا إداريا كل عمل قانوني انفرادي يصدر عن سلطة إدارية (شخص أو هيئة إدارية) تتمتع بامتيازات السلطة العامة بإرادتها المنفردة

¹ أنظر المادة 106 من قانون الولاية، والمادتين رقم 10 و125 من القانون رقم 90-30 والمادة 2/192 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 والمادة 828 من ق.إ.م.إ.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة

وله طابع تنفيذي يلحق أذى بذاته، ويحدث آثار قانونية ويفرغ في شكل معين¹ وحتى يكون القرار إداريا يجب كذلك أن يكون القرار نهائيا أي استنفذ جميع المراحل من مرحلة التحضير إلى غاية المصادقة عليه بحيث يصبح قابلا للتنفيذ ومستوفي لجميع الاجراءات القانونية، ويعتبر القرار الإداري هو الشرط الاول لرفع دعوى الإلغاء وهو الذي على أساسه ترفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري حيث اشترط المشرع الجزائري ارفاق ملف الدعوى بالقرار الإداري محل دعوى الإلغاء تحت طائلة عدم قبولها وقد حددت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والادارية الجهات التي تصدر عنها القرارات الادارية وهي الدولة الولاية البلدية المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية، وعليه فالقرارات الصادرة عن مثل هذه الهيئات والتي جاءت بها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعد من قبل القرارات التي يمكن أن تكون محل دعوى الإلغاء ونحن في إطار الحديث عن إحدى هذه الهيئات وهي الولاية المتمثلة في الوالي الذي قد يصدر قرارا برفض منح الامتياز إما لشخص يطلب الامتياز أو لأشخاص أودعوا ملفاتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز او للورثة الذين طالبوا بحقهم في الأجل المحددة قانونا، وما يمكن ذكره في هذا الشأن أنه قد تم تعديل بعض المواد الواردة في القانون 08-09 من خلال القانون 22-13 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

2- شرط التظلم: يعد التظلم الإداري المسبق طريقة قانونية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية، ويُعرف على أنه طلب أو شكوى يقدمها شخص ضد قرار إداري غير مشروع ألحق به أذى وبمصلحه القانونية الثابتة والمقررة قانونا، إذ بواسطة يطلب صاحب الشأن من السلطة الإدارية المختصة مراجعة العمل المطعون فيه وإعادة النظر فيه بتصحيحه أو بسحبه او تعديله أو إلغائه بصورة تجعله متقفا مع روح القانون واللوائح والقرارات الإدارية سارية المفعول، حيث نصت المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجوز للشخص المعني بالقرار

¹ رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 58 إلى 61.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه.

فالتظلم الإداري هو شرط من الشروط الشكلية للدعوى الإدارية بالرغم من عدم اجباريته إلا أنّ المشرع في نص المادة السابقة أجاز للشخص المتضرر من قرار الإدارة أن يرفع إلى الجهة الولائية مصدرة القرار (كأصل) تظلم إداري يطالبها فيه بالتراجع عن هذا القرار واستثناء يرفعه إلى الجهة الرئاسية صاحبة السلطة السلمية على الجهة مصدرة القرار،¹ لكن التظلم الذي يجوز إتيانه من طرف الشخص المعني بالقرار الإداري في إطار هذه المادة هو تظلم ولائي كونه يرفع إلى الجهة الإدارية مصدرة هذا القرار بما يعني أنه في إطار القانون 10-03 يتم التظلم أمام الوالي إذا كان القرار صادر عن هذا الأخير أو أمام المدير الولائي لإدارة الأملاك الوطنية إذا كان هذا القرار صادرا عن هذا الأخير.

ويتم رفع التظلم في أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ويعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين من تاريخ تبليغ التظلم بمثابة قرار بالرفض وعندئذ يكون للمتظلم أجل شهرين من تاريخ انتهاء أجل السكوت لتقديم طعنه القضائي، أما في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها فإنّ أجل الشهرين يسري من تاريخ تبليغ الرفض ويثبت التظلم أمام الجهة الإدارية المصدرة للقرار الإداري بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة وبذلك يكون قد تحقق شرط التظلم وقاعدة القرار المسبق ليتسنى للقاضي من أن يتحقق من احترام المواعيد.²

2- **شرط الميعاد:** سعى المشرع الجزائري على أن يحدد ميعادا قصيرا يجب أن ترفع خلاله دعوى الإلغاء لكي تكون مقبولة فألى جانب الشروط السابقة نجد شرط الميعاد محددًا بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي وهذا حسب نص المادة 829 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، أما إذا اختار

¹ عادل بوراس، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، 2013، ص 15.

² أحمد محيو، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 79.

الشخص المتضرر من القرار الإداري اللجوء إلى التظلم، فإنّ ميعاد رفع الطعن القضائي حسب المادة 830 من نفس القانون هو شهرين من تاريخ انتهاء أجل الشهرين الممنوح للإدارة للرد عن التظلم، أو من تاريخ تبليغ الرفض الصريح، ومن مميزات هذا الشرط أنّه من النظام العام ويجوز للخصوم والقاضي إثارته من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة.

ما يفهم أنه بتوفر الدعوى على شروط قبولها لا يبقى على المدعي سوى مباشرة الخطوات القانونية اللازمة والمتمثلة أساسا في تحرير عريضة الدعوى وقيدها لدى كتابة الضبط أمام الجهة القضائية المختصة ضمن جدول القضايا، مع دفع الرسوم ويسلمها إلى المحضر القضائي المختص إقليميا لتبليغها إلى المدعي عليه، حيث يبدأ سريان ميعاد رفع هذه الدعوى كما سبق ذكره بعد إعلان الإدارة عن قرارها بالرفض الصريح أو الضمني لطلب التظلم الإداري المقدم إليها في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه، وبالنظر لأحكام القانون 10-03 فقد نصت المادة 28 فقرة 03 على أنّ ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز هو شهرين من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3- شرط الاختصاص القضائي: يعد هذا الشرط شرطا جوهريا للفصل والبت في منازعات عقد الامتياز الفلاحي حيث أنّ تحديد الاختصاص يتحكم في سير الدعوى القضائية، فيقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفقا لمعايير النوع والموقع الإقليمي، وبالرجوع لنصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنّ المشرع الجزائري لم يترك أدنى شك بخصوص طبيعة الاختصاص الإقليمي فقد نصت المادة 807 منه صراحة على أنّ الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام وبالتالي سوى في ذلك بين الاختصاص الإقليمي ونظيره النوعي في منازعات الاستثمار الفلاحي وعدّه من النظام العام يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي، ويجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من احد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.¹

¹ أنظر المادة 807 من قانون رقم 09-08 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية سالف الذكر.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

وقد اعتمد المشرع الجزائري في توزيع الاختصاص الإقليمي بين المحاكم الإدارية في منازعات الاستثمار الفلاحي على قاعدة عامة تتمثل في الجهة القضائية لموطن المدعي عليه على أساس انها الجهة المختصة بالنظر في النزاع، فإذا لم يكن له موطن معروف فأخر موطن له، وفي حالة تعدد المدعي عليهم فيؤخذ الاعتبار بموطن أحدهم تقاديا لصدور أحكام عدة من محاكم مختلفة في قضية واحدة،¹ وترد على القاعدة استثناء بخصوص عقد الامتياز المتضمن الاستثمار الفلاحي فعلى اعتباره عقد إداري يؤول الاختصاص فيه إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام عقد الامتياز الفلاحي أو مكان تنفيذه طبقا للمادة 804 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،² فالاختصاص الإقليمي يقصد به ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها استنادا إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي .

أما عن الاختصاص النوعي فيقصد به ولاية الجهة القضائية بالنظر في نوع محدد من الدعاوى، فهو توزيع القضايا بين الجهات القضائية المختلفة على أساس نوع الدعوى أي نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيه جهة قضائية معينة ولايتها وفقا لنوع الدعوى، فالمحاكم الإدارية تظهر على أنها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية في مواجهة مجلس الدولة إذ يختص هذا الأخير سوى بنوع محدد من المنازعات وهي دعاوى إلغاء أو تفسير أو فحص مشروعية القرارات الصادرة عن السلطات المركزية فقضائه جزئي ومحصور فقط على القرارات الصادرة عن السلطة المركزية والهيئات العمومية والمنظمات المهنية فضلا عما أسند له بنص خاص، وهو ما كان معمولا بع في ظل المادة 901 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية قبل التعديل³ لكن بعد تعديل هذه المادة في القانون 22-13 في نص المادة 8 منه نص على أن تعدل المواد 901.... كما يأتي: " المادة 901: يختص مجلس الدولة بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية.

¹ أنظر المواد 803 و37-38 من نفس القانون.

² أنظر المادة 804 الفقرة 03 من ق.إ.م.إ.

³ أنظر المادة 901 من نفس القانون.

ويختص أيضا بالفصل في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة...".
في حين تختص المحاكم الإدارية باختصاصات أشمل وأوسع تتنوع بين النظر في دعاوى
إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية وفحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية
والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية المنظمات المهنية الجهوية،
المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها
بموجب نصوص خاصة.¹

كما لا يفوتنا الحديث عن ذكر أسس رفع دعوى الإلغاء فباعتبارها دعوى قضائية ترفع
أمام القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم
مشروعيتها والتي بموجبها ينصب النزاع على قرار إداري غير مشروع، وجب على
القاضي أن ينظر في طلب الإلغاء استنادا إلى عيوب القرار الإداري أي عيوب
المشروعية وهي العيوب التي تشكل أساسا لرفع دعوى إلغاء القرار الإداري وتتمثل في
عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات، وعيب محل القرار، عيب السبب
والغاية، أي أنّ القرار الإداري لكي تخدش مشروعيته يجب مراقبة تلك الأسس التي ذكرت
فإذا توفرت أحدها صار القرار معيبا وصار عرضة للإلغاء.

أ- **عيب عدم الاختصاص:** يعرف عيب عدم الاختصاص بأنه ذلك القرار الإداري
الصادر من شخص أو هيئة إدارية غير مختصة بإصداره، بمعنى أننا نكون أمام هذا
العيب في جميع الحالات التي تهدر فيها القواعد القانونية المنظمة باختصاصات الوحدة
الإدارية، فحتى تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة يجب أن تصدر عن الهيئات
الإدارية المختصة فإذا صدر قرار إداري عن هيئة أو عضو إداري لا يملك سلطة إصداره
فإنّ ذلك يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار ويصبح مشوبا بعيب عدم الاختصاص الذي
يجعله قابلا للطعن فيه بالإلغاء، وهذا العيب يكون على نوعين جسيم وبسيط ويكون عيب
الاختصاص جسيما عندما يصل القرار الإداري إلى درجة الانعدام ويعرف بعيب عدم
الاختصاص الجسيم أو اغتصاب السلطة، أما الصورة الثانية فلا يبلغ فيها عيب

¹ أنظر المواد 800-801 من القانون 23-13 المعدل والمتمم للقانون 08-09.

الاختصاص هذا المبلغ بل يجعل القرار الإداري معيبا وقابلا للإلغاء في حالة الطعن فيه أمام القضاء الإداري ويطلق عليه عدم الاختصاص البسيط وهو على ثلاث أنواع عدم الاختصاص الموضوعي وعدم الاختصاص الزمني وعدم الاختصاص المكاني.¹

ب- عيب الشكل والإجراءات: يقصد بعيب الشكل والإجراءات أن تخالف الإدارة القواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون عند إصدارها للقرارات ولا فرق في ذلك أن تكون هذه المخالفة كاملة أو جزئية، ومثل ذلك كأن يشترط القانون صدور قرار في شكل محدد قانونيا أو تعليل هذا القرار عند إصداره أو استشارة لجنة معينة قبل إصداره فعدم القيام بهذه الإجراءات يجعل القرار الإداري عرضة لدعوى الإلغاء على أساس عيب الشكل والإجراءات، ويختلف الأمر بين العيب الذي قد يصيب القرار في الشكل أو قد يصيبه في إجراءات معينة حددها القانون فالشكل يقصد به المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي المظهر المادي الذي يفرغ فيه، بأن يكون كتابيا لا شفويا، موقعا ومسببا، أما الإجراءات فيقصد بها الترتيبات التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذها القرار² ومثال ذلك قرار الوالي الذي يهدف إلى إسقاط حقوق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم لعدم ايداعهم لطلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز حيث أن قبل صدور هذا القرار يتعين أولا اعدار هؤلاء عن طريق محضر قضائي بناء على طلب الديوان مرتين على التوالي يفصل بين الاعذار الأول والثاني شهر واحد، فيجب التقيد بهذا الإجراء المنصوص عليه في المادة 30 من القانون رقم 10-03 قبل إصدار الوالي لهذا القرار وإلا كان قراره عرضة لدعوى الإلغاء على أساس عيب الشكل والإجراءات.

كما يلاحظ من خلال المادة 7 من المرسوم التنفيذي 10-326 أنها حددت تشكيلة لجنة إدارية التي يرسل لها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لطلب الاستشارة، وعدم تشكيل هذه اللجنة بالهيئات المحددة في المادة 07 يجعل من قرار الوالي باطلا وعرضة

¹ زهرة حسن راشد، عيب عدم الاختصاص في دعوى الإلغاء، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، 2021، ص 04-09.

² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 268، 269، 270.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

للإلغاء وذلك على أساس عيب الشكل، فهذه المادة حددت تشكيلة لجنة معينة يسيرها الوالي قبل اتخاذ قراره عندما يود الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التحقق من بعض الوثائق أو المعلومات التكميلية أو التحقق من الوقائع المصرح بها من طالب الامتياز فعدم قيام الوالي باستشارة اللجنة قبل إصدار القرار يجعله مشوب بعيب الاجراء.

ج- عيب محل القرار: يتحقق هذا العيب عندما يخالف موضوع القرار القواعد الدستورية أو القواعد التشريعية والتنظيمية أي عندما يترتب عن القرار الإداري آثار غير مشروعة بصورة مخالفة للنظام القانوني المعمول به، كأن يصدر القرار الإداري بناء على تفسير أو تأويل خاطئ لمضمون القاعدة القانونية.¹

د- عيب السبب: في الأصل أنّ الإدارة ليست ملزمة بالتعليل فهي يفترض فيها قرينة المشروعية في أعمالها لكن قد يلزمها القانون في بعض الأحيان بالتعليل عن إصدارها لقرارات معينة وأنّ عدم تعليل القرار الإداري الصادر عنها في حال فرض القانون عليها ذلك يبطل القرار ويعرضه للإلغاء لذلك يجب التأكد أنّ القرار الإداري يستند إلى سبب قانوني أو واقعي يبرر إصداره أي أن يكون مشروعاً وموجوداً وقائماً وقت صدور هذا القرار، أما إذا كان السبب صورياً أو غير مشروع فإنّ القرار الإداري يكون مآله الإلغاء، وفي هذا الشأن نصت المادة 08 في الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنّ القانون أوجب الوالي عند إصداره لقرار رفض الامتياز أن يعلل هذا القرار وبالتالي عدم التعليل في هذه الحالة يجعل من القرار مشوباً بعيب عدم تسبيب القرار ويمكن الطعن فيه أمام الجهات المختصة.

و- عيب الغاية: ويتحقق هذا العيب عندما تستخدم الإدارة سلطتها في إصدار القرار الإداري لتحقيق غرض أو مصلحة كالغاية لتحقيق غرض مغاير للغرض المحدد قانوناً لها.

¹ كحيل حكيمة نفس المرجع السابق، ص 270.

الفرع الثاني: المنازعات الخاضعة لرقابة القضاء الإداري

يمكن أن تطرح المنازعة أمام القضاء الإداري ويكون فيها المدعي صاحب الامتياز (أولاً)، مانح الامتياز (ثانياً)، الغير (ثالثاً)، وهو ما سيلي شرحه بالتفصيل على النحو الآتي:

أولاً- إزالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الواقع من طرف مانح الامتياز: تصدر الإدارة مانحة الامتياز قرارات تعد وكأنها عقوبات توقعها على صاحب الامتياز كرفض طلب الامتياز أو إسقاط حق الامتياز أو فسخ العقد أو قرار استرجاع الحق، وتكون هذه القرارات خاضعة لرقابة القضاء الاداري وذلك تحقيقا للتوازن بين مصلحة الطرفين، وهي رقابة تمثل ضمانا لصاحب الامتياز عند مخالفة الإدارة للقانون أو إساءة استعمال السلطة أو التعسف في توقيع جزاء لا يتناسب وتقصيره معها أو مخالفته لبنود العقد، حيث تملك الإدارة المانحة امتياز المبادرة بتوقيع جزاء على المتلقي دون حاجة للجوء الى القضاء وهو ما يجعل صاحب الامتياز في مركز المدعي أمام القضاء الإداري¹ والذي يقوم برفع دعوى الإلغاء على مستوى المحاكم الإدارية لإلغاء هذه القرارات التي تبين أنها غير مشروعة أو تجاوزت الإدارة المصدرة لها حدود سلطتها، كما قد تجحف الإدارة المانحة في تقدير التعويض الواجب دفعه لصاحب الامتياز عند ممارستها حق استرجاع الأملاك الممنوحة أو نزع الملكية للمنفعة العامة² أو عند التأخر في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ما يجعل صاحب هذا الحق مخولاً باللجوء إلى القضاء الإداري لرفع دعوى تعويض وهذا ما يلي تفصيله على النحو التالي :

1- دعاوى الإلغاء: تعتبر دعوى الإلغاء من الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة والتي تحمل في طياتها أحد عيوب القرار الإداري والتي حددها فقهاء القانون الاداري وهي عيب عدم الاختصاص عيب الشكل والاجراءات والتي تعرف بعيوب المشروعية الخارجية وكذلك عيب مخالفة القانون وعيب تجاوز السلطة وهو ما يعرف

¹ علي عبد الأمير قبلان، أثر القانون الخاص على العقد الإداري، الجزء 01، المرجع السابق، ص 422.

² Jean-Marie Auby, Pierre Bon et Jean-Bernard Auby, **droit administratif des biens**, 4^{eme} édition, Dalloz, Paris 2003, page 186.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

بعيوب المشروعية الداخلية، حيث تعرف دعوى الإلغاء على أنها تلك الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتستهدف إلغاء القرار الإداري النافذ والمخالف للقاعدة القانونية، وقد عرّفها كذلك الفقيه الدكتور محمد سليمان الطماوي على أنها: "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب إعدام قرار اداري مخالف للقانون".¹

ويعرّفها كذلك الاستاذ عمار عوابدي على أنها: "الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة القانونية أمام جهة القضاء الإداري المختصة للطالبيين بإلغاء قرار اداري نهائي غير مشروع وتتحصر سلطة القاضي في تقدير وفحص مدى شرعيه القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية من أجل الحكم بإلغائه وفقا للنتائج التي يتوصل اليها فحصه وتقديره لمدى شرعية هذا القرار الاداري أو عدم شرعيته".²

والقرار الاداري محل دعوى الإلغاء في ظل القانون رقم 10-03 هو القرار الصادر عن الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة، كما قد يكون القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة محلا لدعوى الإلغاء.

وتتمثل القرارات الإدارية محل دعوى الإلغاء بمفهوم القانون على وجه التخصيص في:
1. القرارات الصادرة عن الوالي المتضمنة رفض منح الامتياز بعد دراسة ملفات المعنيين من طرف اللجنة الولائية.

2. القرارات الصادرة عن الوالي المتضمنة إسقاط حقوق المستفيدين أو وراثتهم بسبب عدم ايداع ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الأجل القانونية.

3. القرارات الصادرة من طرف مدراء أملاك الدولة المتضمنة فسخ عقود الامتياز بسبب اخلال المستفيدين بالتزاماتهم التعاقدية المنصوص عليها في القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 وكذا دفتر الشروط.

¹ محمد سليمان الطماوي، القضاء الاداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص 305.

² عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الاداري، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 174.

4. القرارات الصادرة عن مدراء أملاك الدولة المتضمنة مبالغ التعويض عن الأملاك العقارية والأملاك السطحية عند إسقاط حقوق المستثمرين أو في حالة انقضاء مده عقود الامتياز.

يمكن أن تكون هذه القرارات محل طعن أمام المحاكم الإدارية عن طريق دعوى الإلغاء على النحو التالي:

أ- دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن رفض طلب الامتياز: جاء في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326 أنه يجب أن يرسل ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملفات المعنية بالتحويل إذا تطلبت معلومات تكميلية سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها أو إذا استحق الملف التحقق من الوثائق المرفقة بطلب تحويل حق الانتفاع إلى حق دائم أو إذا تطلب التحقق من الوقائع المصرح بها.

وبناء على ذلك تؤسس دعوى الإلغاء بعد رفض هذه اللجنة طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فعلا بنص المادة 2/08 من نفس المرسوم إذا لم تقبل هذه الأخيرة ملف التحويل فإنه يتم اعلام المعني برفض منحه الامتياز عن طريق رسالة معللة من قبل الوالي باعتباره رئيسا لهذه اللجنة،¹ ويتم إرسال نسخة منها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبالرغم من أن هذه المادة تضمنت على عبارة رسالة معللة إلا أن هذه الأخيرة عبارة عن قرار لرفض منح الامتياز والذي يكون لطالب التحويل أي المتضرر من هذا القرار الحق في الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، وبما أن نص المادة لم يحدد الجهة التي ترفع الدعوى ضدها وبما أن اللجنة الولائية لا تمتلك الشخصية المعنوية، وبالتالي تفنقد لأهليه التقاضي فإنه وحسب رأينا ترفع الدعوى ضد الوالي على اعتبار أنه

¹ عيشوية فاطمة، دور القاضي الإداري في حل منازعات عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، 01، 2021، ص 24-25.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

هو من يرأس هذه اللجنة وهو من يتولى تمثيل الدولة أمام مختلف الجهات القضائية في جميع التصرفات الصادرة عن الولاية وعن هيئاتها سواء الدائمة أو المؤقتة.¹ وكما سبق ذكره ترفع الدعوى بتوفر الشروط المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحه قائمه أو محتمله يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الاذن إذا ما اشترطه القانون." أما بالنسبة لشرط ميعاد رفع الدعوى نلاحظ أنّ المرسوم لم يذكر أجلا محددًا ما يعني أنّ أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية يكون وفقا للقواعد العامة المذكورة في قانون الاجراءات المدنية والإدارية والذي يحدد بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الاداري الفردي المتعلق بالرفض أو من تاريخ نشر القرار الاداري الجماعي او التنظيمي.

ويؤسس طلب إلغاء قرار الوالي على أسس قانونية تكون في صلب النزاع وهي السالف ذكرها وهي عيب الاختصاص وعيب مخالفه القانون، وكلها تدخل على القرار الإداري فتجعله عرضه للإلغاء حيث أنّه لصحة القرار الصادر من الوالي برفض منح الامتياز يجب أن تتم دراسة دقيقة للملف بمعية اللجنة، كما يجب أن يتم التأكد من صحة الوثائق والوقائع وذلك تجنباً لعيب الشكل في القرار الصادر من الوالي والذي يكون معرضاً للإلغاء، فقرار الوالي برفض منح الامتياز يلغي حقوق عينية عقارية اكتسبت مركزاً قانونياً في ظل قانون المستثمرات الفلاحية تتمثل في حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية المشكلة للوعاء العقاري للمستثمر الفلاحية ومنه قرار الوالي برفض منح الامتياز يكون قد خالف قواعد قانونية،² وبذلك عند استيفاء العريضة الشروط الشكلية اللازمة فإنّ القاضي يقبلها شكلاً ثم يقوم بدراسة ملف الدعوى من الناحية الموضوعية

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 207.

² بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 10، العدد 13، 2017، ص 319-320.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

ويبحث في مدى توافر القرار الصادر عن الوالي على أركانه ليتفحصه انطلاقاً منها مدى مشروعيتها.

ومن أمثلة عدم المشروعية في قرار الرفض الصادر عن اللجنة الولائية رفض ملف التحويل في حاله ما إذا تبين للجنة وجود فارق في مساحة الوعاء العقاري بين مخطط مسح الأراضي والمساحة المحددة في بطاقة جرد المستثمرة إثر المعلومات المصرح بها من قبل طالب التحويل، وهذا الفارق كان نتيجة عملية استرجاع ولم يتم تحيين ذلك في مخططات مسح الأراضي فحسب التعليم رقم 10672 الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 2011 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي فإنها تلزم مصالح إدارة أملاك الدولة للولاية بتجميد عملية إعداد وتسليم عقود الامتياز على الأراضي التي مستها عملية الاسترجاع إلى غاية استكمال الإجراءات المتعلقة بتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية.

ب- دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الامتياز: لقد منح القانون رقم 03-10 سلطة للوالي بإسقاط حق المستثمرين أصحاب الامتياز بموجب قرار منه وذلك في حالة تخليهم عن هذا حق، عكس ما كان يشترطه القانون 87-19 الملغى إذ كان يشترط أن يتم الاسقاط بموجب قرار صادر من الجهات القضائية، حيث نصت المادة 30 من القانون 03-10 على ضرورة أن يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 05 أعلاه أجلاً مدته 18 شهراً ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

على أنه عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد اعدارين متباعين لفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة أو الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم، وتكون المحكمة الإدارية هي المختصة بالفصل في دعوى هذا القرار طبقاً للمواد 815 وما يليها من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على أساس عيب الخطأ في تطبيق النصوص

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

القانونية، ويظهر هذا الخطأ في حال عدم مراعاة مصدر القرار للشروط الضرورية التي يحددها القانون منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدار القرار.¹

ومن أمثلة عدم مشروعية القرار أن يتم إسقاط حق الانتفاع بالرغم من وجود نزاع قضائي حول الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة لم يبت فيه بحكم قضائي نهائي،² كذلك من بين العيوب التي تصيب قرار الوالي أن يكتفي هذا الأخير بتبليغ إعدار واحد، وفي حالة دعوى إلغاء قرار الوالي بإسقاط حق الامتياز يتعين شهر عريضة افتتاح الدعوى في المحافظة العقارية لأنّ النزاع يتعلق بإلغاء وثقة تم شهرها، بالإضافة إلى إرفاق نسخة من القرار الإداري محل طلب الإلغاء.³

ج- دعوى إلغاء قرار فسخ الامتياز الفلاحي: يمكن للمستثمر الفلاحي صاحب المصلحة أن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الإداري المتضمن فسخ عقد الامتياز الذي تتخذه إدارة أملاك الدولة للولاية بإرادتها المنفردة نتيجة الاخلال بإحدى الالتزامات القانونية أو العقدية التي يلتزم بها المستثمر، وفي هذه الحالة ترفع الدعوى ضد مدير أملاك الدولة للولاية باعتباره ممثلاً لوزير المالية، فلقد نصت المادة 28 من القانون رقم 10-03 في فقرتها 03 على أجل شهرين لرفع هذه الدعوى تسري من تاريخ تبليغ قرار الفسخ الإداري من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمعني.

فما يلاحظ على ذلك أنّ هذا القانون فتح باب المنازعة الإدارية عن طريق دعوى إلغاء قرار الفسخ الإداري أمام المحكمة الإدارية بسبب عدم مشروعيته وذلك لعدة أسباب كأن يكون هذا القرار قد إتخذ لأسباب ترمي إلى تحقيق مصلحة خاصة ولا تتقيد بضابط المصلحة العامة،⁴ أو يفسخ العقد بسبب عدم دفع الإتاوة السنوية مقابل استغلال الأرض الفلاحية دون اتباع الإجراءات المحددة قانوناً والتي تسبق عملية الفسخ وخاصة ضرورة

¹ بومجان حنان، المرجع نفسه، ص 320، والمادة 09 من المرسوم 10-326 سالف الذكر.

² أنظر المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر المادة 819 فقرة 01 من القانون 08-09 المتضمن قانون إ.م.إ.

⁴ Yves Gaudemet : **Traité de droit administratif, droit administratif général**, Tome 1, 16 édition L.G.D.J ,paris, 2001,page 704.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك
الوطنية الخاصة

إعذار المستثمر من قبل محضر قضائي بعد تقديم طلب من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإعطاء مهله محددة لتنفيذ هذا الالتزام وذلك حسب ما حددته الفقرة 01 من المادة 28 سالفه الذكر.

د- دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن استرجاع حق الامتياز: بغرض إنجاز مشاريع عمومية للتنمية والتحسين من القطاع العمراني من خلال إدماج الاراضي الفلاحية فيه يمكن أن تتم عملية نزع ملكية الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية، حيث يتخذ الوالي قرار استرجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي بموجب عقد الامتياز الفلاحي وذلك بعد عملية إلغاء تصنيفها، حيث يكون القرار الصادر عن الوالي خاضعا لإجراء الأشهر في المحافظة العقارية حتى ينتقل الحق العيني وبالتالي انتقال الوعاء العقاري للجهة المخصص لها، ويتم تبليغ قرار الاسترجاع للمستثمر المعني حيث يكون لصاحب المصلحة الحق في رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار أمام المحكمة الإدارية المختصة متى تبين أنه مشوب بإحدى العيوب التي تصيب القرار الإداري.

وأوجه الإلغاء التي يستند عليها في هذه الحالة ترجع لكون القرار مخالف للشكليات القانونية اللازمة لاتخاذها، كأن تتم عملية استرجاع الحق العيني دون صدور نص قانوني أو تنظيمي يلغي تصنيف القطعة الأرضية، أو أن يتم الاسترجاع دون أن يتضمن القرار تحديد الوعاء العقاري للمستثمرة أو دون ذكر مبلغ التعويض المستحق للمستثمر، أو أن يتم استرجاع الحق العيني دون القيام بإشهار القرار الإداري لدى المحافظة العقارية، ويمكن لصاحب المصلحة في هذه الدعوى طلب وقف تنفيذ قرار الاسترجاع لحين الفصل في الدعوى تفاديا لحدوث ضرر يصعب تداركه، كقيام الإدارة بهدم المنشآت المعدة لاستغلال الأرض الفلاحية وخاصة المخازن أو أن تقوم بقلع الأشجار إن كانت الأرض مخصصة لغرس الأشجار المثمرة بحيث أنّ الضرر في هذه الحالة لا يمس المستثمر فقط بل يشمل الانتاج الفلاحي الوطني ككل، وفي جميع الحالات فإذا ما تم الاستجابة

لطلب المدعي بإلغاء قرار الاسترجاع فإنه يمكن التعويض عن الحرمان من استغلال الأرض الفلاحية من تاريخ الاسترجاع.¹

2- دعاوى التعويض: تعرف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل لجبر الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل نشاط الإدارة الضار،² حيث تهدف هذه الدعوى على الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار اللاحقة برفع الدعوى من جراء أعمالها المادية او تصرفاتها القانونية.

تدخل هذه الدعوى في اختصاص القضاء الكامل الذي يشكل إلى جانب قضاء الإلغاء اختصاصات القضاء الإداري، وتكون دعوى التعويض الناتجة عن تنفيذ عقد الامتياز أو إلغائه من أهم الحقوق المترتبة لصاحب الامتياز طبقا لدفتر الشروط المرفق بالعقد، وبناء على ذلك فإنه توجب على من يرفع دعوى التعويض أن يثبت أن الضرر الذي لحقه بسبب خطأ الإدارة وأنه قد أثر في حق ذاتي أو بمركز قانوني يحميه القانون،³ حيث حدد القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب تعويض الدولة وهي الحالات المذكورة في المادة 26 من القانون رقم 03-10 وهي:

- 1- انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال.
- 2- طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته.
- 3- عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 03-10 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

¹ جيلالي بالحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 300-301.

² عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 02، ط 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004، ص 566.

³ محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، المرجع السابق، ص 53.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

نص المشرع على أن جميع هذه الحالات المذكورة سابقا يترتب عنها تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأمالك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حاله اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته وتحسب الامتيازات والرهن المحتملة والتي تنقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض.

ويلاحظ أن المشرع لم يدرج حالة تستوجب التعويض ويتعلق الأمر بحالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز سواء من طرف المستفيد في ظل القانون رقم 87-19 أو من طرف ورثته وفي هذه الحالة هل يمكن للمستفيد أو ورثته المطالبة بالتعويض عن فقدان حقهم القائم في ظل قانون رقم 87-19.

1- التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد: نصت المادة 26 من القانون 10-03 على أن انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون والمحددة ب 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز، وإنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم، مع احترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03 حيث يترتب على هذه الحالات، فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة،¹ مع التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأمالك السطحية، ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح نسبة 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كما يشمل مبلغ التعويض الإتاوات الإجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز وكذا الامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل عاتق المستثمرة الفلاحية والتي تضمنتها المادة 27 من نفس القانون، وتؤثر سلبا على استمرارية الاستثمار في المستثمرات

¹ محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق، (الأشخاص، الأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص211.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

المتضمن فسخ العقد الإداري إذا كان معيبا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد القانونية وعدم احترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليه، أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في مواد القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.¹

2- التعويض المستحق في حالة فسخ العقد: نظم القانون 10-03 في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث نصت المواد 28 و 29 منه والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لـ ق إ م إ ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد انتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 10-03.

يكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة² في مراقبة أعمال الإدارة وفي اختصاصها المتمثل في ولاية القضاء الكامل في خلال أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالاستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.³

¹ بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 110.

² عمار عوابدي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 2005، ص 08.

³ بومجان حنان، المرجع السابق، ص 323.

ثانيا- ازالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الواقع من طرف صاحب الامتياز: إذا كانت الإدارة المانحة تملك حق فسخ العقد بالطرق الإدارية فهذا لا يمنع من ممارسة حقها في اللجوء إلى القضاء من أجل مخاصمة المتلقي صاحب الامتياز بمناسبة اخلاله بالتزام قانوني أو مالي أو التزام بالإعلام وفي هذا الشأن يجوز لإدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية أن ترفع الدعاوى الآتية:

1- دعوى اسقاط حق الامتياز بسبب خطأ جسيم وبدون تعويض: يجوز لإدارة أملاك الدولة فضلا عن فسخ العقد بالطرق الإدارية إقامة دعوى قضائية ضد المستثمر الفلاحي من أجل فسخ العقد عن طريق إسقاط حق الامتياز عند ارتكابه خطأ جسيم بعد اعذاره وتلجأ إليه الإدارة المانحة حتى تضمن عدم رجوع المتعاقد عليها بالتعويض بسبب بلوغ المخالفة حدا كبيرا من الجسامة كتأجير الارض او اعارتها او عدم استغلالها او تحويل وجهتها.

2- الدعوى المتعلقة بعدم دفع الإتاوة: يترتب على استغلال الاراضي الفلاحية وأملكها السطحية إتاوة سنوية يدفعها المستثمر الفلاحي على مستوى صناديق مفتشيه الضرائب على مستوى الولاية مقابل وصل بالتخليص، ولكن قد يتقاعس المستثمر الفلاحي عن دفعها وفي هذه الحالة يجوز لإدارة أملاك الدولة إقامة دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية من أجل استيفاء مبلغ الإتاوة بعد اعذار المتلقي لأنها أثر من آثار عقد الامتياز مقرر قانونا واتفاقا، ولها فضلا عن ذلك أن تطلب فسخ العقد إذا لم يتم الوفاء بها لسنتين متتاليتين.¹

ثالثا- إزالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الدعاوى التي يرفعها الغير: إن أهم دعوى تطرح في مجال المنازعات الإدارية من جانب الغير ضد الإدارة المانحة تتمثل في دعوى استحقاق حق الملكية وتعرف بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي يكون تحت يد الغير عقارا كان او منقولا، بحيث يجب

¹ ليلي زروقي، وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 140.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

على الجهة القضائية الناظرة في النزاع بعد فحص وثائق الأطراف أن تستعمل كافة طرق
الاثبات من أجل تحديد المالك الحقيقي كالخبرة القضائية أو التحقيق القضائي.¹
ويمثل الدولة في المنازعات المتعلقة بالتشكيك في ملكيتها الوزير المكلف بالمالية
والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه سواء كمدعين أو مدعى
عليهم، وهذا عملا بنص المادة 10 و125 من القانون 90-30 المتضمن للأمالك
الوطنية ويختص بالنظر فيها القضاء الإداري كما أسلفنا عملا بنص المادة 800 من
قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويكرس ذلك قرار المحكمة العليا المؤرخ في
2004/03/24 ملف رقم 260154 والذي جاء فيه: "القضاء الإداري هو المختص
بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة
حق الرقبة."²

وغالبا ما تكون الدولة مدعى عليه في مثل هذه القضايا حيث يدعي الغير ملكيته
للأرض الفلاحية الممنوحة في شكل امتياز، مطالبا القضاء بإثبات ملكيته عليها وذلك
بالغاء عقد الامتياز والمستثمرة الفلاحية في هذا النوع من القضايا ليس لها صفة التقاضي
لأن الأمر يتعلق بالملكية لا بالاستغلال، حيث تباشر الدعوى ضد الدولة حسب التمثيل
المحدد بالمادة 125 أعلاه، وفي هذا الإطار يشير قرار المحكمة العليا المؤرخ في
2007/05/09 ملف رقم 228993 إلى أنه: "لا يتمتع أعضاء المستثمرة الفلاحية
الجماعية المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بصفة التقاضي إذا كانت المنازعة متعلقة
بملكية الدولة للأرض المستثمرة."³

كذلك القرار المؤرخ في 2013/01/10 ملف رقم 0753048 الذي جاء فيه: "تتمتع
المستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية بصفة التقاضي لحماية حق الانتفاع وتقوم إدارة
أمالك الدولة بالتقاضي لحماية ملكية الرقبة."⁴

¹ لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص 72.

² المجلة القضائية، العدد 01، 2004، ص 237.

³ مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 03، 2010، ص 399.

⁴ مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2014، ص 343.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الوطنية الخاصة

كما يمكن أن تكون الدولة مدعية في مثل هذا النوع من القضايا، مطالبة بملكيتهأ كأن
تباشر دعوى إخلاء ضد المستفيدين الذين تم فسخ عقود امتيازهم أو الذين لم يودعوا
طلبات التحويل في الأجال القانونية.

الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية الخاصة

يمكن أن نستخلص مما سبق أنّ ضمانات تحقيق فعالية العقد تظهر من خلال الآثار القانونية المترتبة عنه فأثار أي عقد هي الحقوق والوجبات المتبادلة التي يرتبها اتجاه طرفي العقد وفي حقيقة الامر كل التزام يقابله حق وكل حق يقابله التزام، حيث منح القانون رقم 10-03 والنصوص التنظيمية له للدولة مانحة الامتياز مجموعة من الحقوق غير المألوفة في قواعد القانون الخاص حتى تتمكن من المحافظة على الأراضي الفلاحية واستثمارها أحسن استثمار تحقيقا للمصلحة العامة المتمثلة في تحقيق الأمن الغذائي وفقا للبرامج المسطرة لذلك وبالرغم من أنّ المشرع لم ينص صراحة على التزامات الدولة مانحة الامتياز لكننا يمكن أن نستنبطها من أحكام هذا القانون ومن أحكام القانون الإداري هذا لاعتبارات تتعلق بنطاق تطبيق عقد الامتياز وهي الأرض الفلاحية التي تؤدي وظيفة إنتاجية لأبد للدولة أن تلتزم باتجاه المستثمر الفلاحي بمجموعة من الالتزامات يمكن تقسيمها إلى التزامات قانونية وأخرى مادية.

كما أنّ عقد الامتياز يمنح للمستثمر الفلاحي مجموعة من الحقوق كما يضع على عاتقه مجموعة من الالتزامات، حددها المشرع في كل من القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط المرفق بالعقد وهي الحقوق المرتبطة باستغلال الأرض الفلاحية والتي ترتبط بالتصرفات القانونية حقوق ترتبط باستمرارية العلاقة التعاقدية وكلها تضمن تحقيق مصلحته الشخصية، كما يقع عليه التزامات تضمن تحقيق المصلحة العامة للدولة ومن بين هذه الالتزامات ما يتعلق بأداء المستثمر صاحب الامتياز للالتزامات متعلقة بالتسيير ومنها ما يتعلق بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية أو ضرورة أدائها كما تتعلق بالالتزامات المفروضة عليه بالجانب المادي.

كما تعد الرقابة الإدارية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية آلية حمائية للأراضي الفلاحية لضمان عدم نهب الأراضي أو عدم استغلالها ولضمان الحفاظ على وجهتها الفلاحية بالإضافة الى الرقابة القضائية التي تعمل على فض النزاعات باللجوء للقضاء العادي والإداري.

الخاتمة

كخاتمة لهذا الموضوع يمكن القول أنّ المشرع الجزائري أولى اهتمامه بمسألة تنظيم وتأطير استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا حيث راعى في ذلك اختلاف النظام السياسي والاقتصادي لكل مرحلة، فسعى إلى حماية هذه الأراضي والمحافظة عليها عن طريق استحداث أساليب لاستثمارها واستغلالها، فبادر في أول خطوة له بإصدار قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية وقانون المستثمرات الفلاحية لسنة 1987 غير أنّها كلها باءت بالفشل ليتجه المشرع الجزائري إلى سن قانون الامتياز الفلاحي رقم 10-03 كخطوة بارزة أو كأسلوب حصري يهدف إلى استثمار الأراضي الفلاحية واستغلالها على الوجه الأفضل سعياً منه لتحقيق متطلبات الأمن الغذائي من خلال تمكين المستثمر صاحب الامتياز من المساهمة في ذلك، حيث تكفل هذا القانون بالمبادئ الأساسية التي تحكم استغلال هذه الأراضي والمتمثلة في إبقاء الأراضي الفلاحية ملكاً للدولة مع تكريس نمط الامتياز كنمط لاستغلالها، وأتى كبديل لحق الانتفاع الدائم -المكرس بموجب القانون 87-19- محاولاً معالجة كل السلبات التي شهدتها العمل بالقانون 87-19 خاصة ما تعلق منها بإهمال الأرض وتغييرها عن وجهتها الفلاحية.

وبناء على ما تمت دراسته في هذه الأطروحة والتي تطرقنا فيها إلى مفهوم هذا العقد وطريقة إبرامه وانقضائه والآثار المترتبة عن تنفيذه والمتمثلة في حقوق والتزامات الأطراف وطرق حماية استغلال الأراضي الفلاحية سواء عن طريق الرقابة الإدارية أو عن طريق الحماية القضائية يمكن أن نصل لحل الاشكالية المطروحة: "إلى أي مدى يوازن حق استغلال الأراضي الفلاحية المكرس في قانون 10-03 بين المصلحة العامة للدولة باعتبارها مالكة حق الرقبة وبين المصلحة الخاصة للمستثمر صاحب الامتياز؟" أو بمعنى آخر يمكن تحديد دور عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتطوير الاستثمار على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بإجمالنا لمخلص الدراسة ولتقييمنا لها.

أولاً- من حيث مفهوم العقد: فإنّ عقد الامتياز الفلاحي عقد يترتب عن اتفاق يكون أحد أطرافه شخصاً معنوياً عاماً وهو الدولة ويهدف إلى إنشاء مستثمرة فلاحية على أرض ملك خاص للدولة من قبل شخص خاص حيث يكون الاستغلال في شكل مستثمرات جماعية وفردية، وبالتالي يتضح أنّ نطاق الامتياز المحدد في القانون 10-03

هي الأراضي الخاضعة للقانون 87-19 والأراضي المتوفرة والأموال السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية أما عن طبيعة العقد فهو من نوع خاص ذو طبيعة مركبة يأخذ من قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص ويمنح للمستثمر صاحب الامتياز حقا عينيا يخول له جميع الصلاحيات المخولة للمالك ماعدا حق التصرف في الأرض الفلاحية محل الامتياز، فله حق استعمال واستغلال الأرض الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة به.

ثانيا- من حيث إبرام عقد الامتياز الفلاحي وانقضائه: فمن ناحية الانقضاء يخضع العقد إلى شروط قانونية محددة ومتى توافرت شروطه فإنه يتعين اتباع إجراءات قانونية معينة وبناء عليه بالرجوع لنص القانون 10-03 تتعلق هذه الشروط بأطراف العقد سواء كانوا أعضاء مستثمرات سابقة أي في ظل القانون 87-19 أو مترشحين جدد وهي شروط متعلقة بالحالة الشخصية والمهنية للمستثمر (الجنسية، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق استغلال وذلك لا يمكن إلا إذا كانوا حائزين لعقد رسمي مشهر لحق الانتفاع 87-19 أو حائزين لقرار من الوالي يمنحهم حق الانتفاع والاستفادة من استغلال الأراضي، الوفاء بالالتزامات المنوط بها وفقا للقانون 87-19، أن لا يكون تم اقصاؤهم من الاستفادة، أن لا يكون المترشح قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة)، كما اشترط توافر بعض الشروط المتعلقة بمضمون العقد سواء ما تعلق منها بالشروط الموضوعية وهي إعداد دفتر شروط العقد واسناد مهمة إعداده وإصداره لهيئات إدارية معينة وسواء ما تعلق منها بالجانب الشكلي وهي الرسمية والتسجيل والشهر.

من هنا تباشر إجراءات معينة في حالتين حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز وحالة امتياز الأصول المتوفرة أي منح الامتياز بصفة أصلية، وعلى الرغم من توضيح القانون 10-03 لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بتحديد أجل أقصاه 03 سنوات طبقا للمادة 32 من القانون 10-03 إلا أنّ إتمام هذه العملية عرفت صعوبة وهي تأخرها عن الموعد المقرر لها نتيجة العدد الهائل من المشاكل القانونية المنجزة عن ملفات التحويل الخاصة ببعض المستثمرين الفلاحيين، الأمر الذي أدى إلى التدخل بموجب مناشير أو تعليمات لمعالجة هذه الحالات الخاصة وإيجاد

الحلول القانونية لها، كما أن قائمة الأراضي المتوفرة لم يتم إعدادها بصفة نهائية الأمر الذي عرقل من عملية منح الامتياز عليها وبالتالي يجب احصاؤها في أقرب الآجال.

أما عن مرحلة انقضاء العقد فينقضي العقد حسب حالات معينة حددها القانون 03-10 وهي النهاية الطبيعية لعقد الامتياز بانقضاء المدة القانونية لها وجراء عدم ممارسة صاحب الحق طلب تجديد العقد، كما ينتهي نهاية غير الطبيعية بطلب من صاحب الامتياز أو بمبادرة من الإدارة مانحة الامتياز عند لجوئها للفسح الإداري حال اخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، حيث يترتب عن نهاية عقد الامتياز آثار هامة تتمثل في استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية كما هي محددة في دفتر الشروط ويحق للمستثمر صاحب الامتياز عند انتهاء العقد في كل الحالات أن يتحصل على تعويض بالنسبة للأملاك السطحية.

ثالثاً - تحديد حقوق وواجبات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي وحقوق وواجبات مانح الامتياز الفلاحي الواردة في القانون 03-10: حيث يستفيد المستثمر صاحب الامتياز من حقوق متعلقة باستغلال المستثمرة الفلاحية وتتمثل هذه الحقوق في الحق في استغلال الأراضي الفلاحية وأملاكها السطحية، الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق الخروج من الشيوخ، الحق في تكوين مستثمرة من قطعة واحدة، الحق في تشكيل تعاونية فلاحية، الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية وأخرى مرتبطة بإمكانيته لإبرام مختلف التصرفات القانونية منها حق ابرام الشراكة وتوريث حق الامتياز وحق التنازل عنه والحفاظ على العلاقة التعاقدية من خلال طلب تجديد العقد وطلب فسخه، في مقابل ذلك تقع عليه بعض الالتزامات الشخصية المتعلقة بتسيير المستثمرة الفلاحية، التسيير الدائم والمنتظم بصفه شخصية للمستثمرة وعدم تغيير وجهتها الفلاحية والتزامات تتعلق بضرورة عدم ممارسة بعض التصرفات القانونية أو ضرورة أدائها والتزامات مالية.

من جهة أخرى تستفيد الدولة من حقوق إدارية عامة وهي الحق في إعداد دفتر شروط عقد الامتياز، الحق في الرقابة على الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، الحق في فسخ العقد بالطرق الإدارية وخاصة الحق في ممارسة الشفعة، الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية عند نهاية الامتياز مقابل التزامها ببعض الالتزامات

القانونية والمادية أهمها تسليم الأراضي محل الامتياز وعدم التدخل في تسييرها وامداد صاحب الاستغلال بالمساعدات المالية.

رابعاً- تفعيل الرقابة الإدارية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية: حيث حافظ المشرع على أهم مبدأ من مبادئ الاستغلال الفلاحي وهو مبدأ الرقابة على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وأنشأ المشرع هيئات تمارس الرقابة الإدارية عليها أهمها الديوان الوطني للأراضي ، ومنح القانون لهذا الأخير صلاحيات واسعة لتطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي والمنظمة بموجب القانون 08-16 وبين هذه السلطات وهي سلطة الاشراف والمراقبة على عملية استثمار للأراضي الفلاحية وتطبيق النظام التعاقدى المنظم لاستغلال هذه الأراضي، وبالتالي حمايتها من كل التصرفات التي تحد من تطويرها وتحرير جميع المخالفات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات العقدية المنصوص عليها بموجب قانون رقم 10-03، كما له الحق في ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل من طرف المستثمر أو المستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز بكل الطرق والأشكال القانونية، حيث يحل الديوان محل المستثمر في جميع الحقوق والواجبات وبالتالي يتدخل في عملية الإدارة وبالتالي يراقب مدى التزام المستثمرين بحفاظ على الطابع الفلاحي إلى غاية منحها إلى مستثمر آخر .

كما تمارس الرقابة بشكل عام على النشاط الفلاحي هيئات أخرى تتمثل في اللجان المكلفة بعملية الإحصاء العام للفلاحة إلى جانب الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي والصناديق والمنظمات الخاصة التي تراقب الاستثمار الفلاحي والتي تلعب دور هام في عملية الرقابة على العقار الفلاحي والتي تتمثل في الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية والمنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية.

خامساً- تفعيل الرقابة القضائية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية: حيث مُنحت لأطراف عقد الامتياز الفلاحي ضمانات علاجية عند نشوب نزاعات نتيجة استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها وتتمثل هذه الضمانات في امكانية لجوء أطراف عقد الامتياز إلى القضاء، حيث يتم اللجوء للقضاء العادي لإزالة التعدي الذي يمكن أن يكون واقع بين المستثمرين في نفس المستثمر الفلاحية، كما يمكن أن يكون واقعا بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير، ويتم كذلك اللجوء للقضاء العادي لإزالة

الخاتمة

التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الذي يمس بأعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة في حالة الاخلال بالإجراءات القانونية المتعلقة بالتنازل عن حق الامتياز، أما القضاء الإداري فيتم اللجوء إليه بخصوص المنازعات التي تتعلق بأعمال الإدارة والتي تمس بحقوق صاحب الامتياز أو ورثته فيكون من حقه اللجوء للقضاء لرفع دعاوى تحمي حقه، كما يمكن أن تلجأ الإدارة للقضاء الإداري من أجل مخاصمة المتلقي صاحب الامتياز بمناسبة اخلاله بالتزام قانوني أو مالي أو التزام بالإعلام، أيضا يحق للغير مخاصمة الإدارة عند ادعائه أنه مالك الأرض الممنوح عليها الامتياز.

وحتى تتضح الفكرة يجب تقييم القانون 10-03 من خلال ذكر الإيجابيات التي أتى بها ومن خلال ذكر السلبيات التي تعتريه:

أولاً- الإيجابيات:

- إنّ تحديد تسمية المستفيد من الامتياز الفلاحي بمصطلح "المستثمر صاحب الامتياز" يدل على مواكبة المشرع للتطورات الاقتصادية ومحاولته منه النهوض بالتنمية الاقتصادية الشاملة وهذا يفتح المجال أمامه من أجل عصرنه وسائل الإنتاج ويشجعه على الاستثمار في القطاع الفلاحي، فالمصطلح الذي كان مستعملا في القانون 87-19 هو مصطلح المنتج والذي استبدل بمصطلح المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي، ساعد على تغيير نظرة المشرع للقطاع الفلاحي حيث أصبح قطاع استثماريا يستوعب المنتج والفلاح وغيره من الأشخاص القادرين على الاستثمار في القطاع الفلاحي، إذ يتضح من ذلك أنّ المشرع بموجب قانون التوجيه الفلاحي وقانون 10-03 ربط الامتياز بمفهوم المستثمر وبالنشاط الفلاحي وبصفة الفلاح التي اشترطها لاكتساب حق الانتفاع الدائم الذي يعتبر أساس منح عقد الامتياز الفلاحي.

- إنّ تقدير المدة في عقد الامتياز الفلاحي ساهم في التخلص من التجاوزات التي كانت تمارس على الأراضي الفلاحية في ظل حق الانتفاع الدائم، حيث أنّ ديمومة هذا الحق دفعت بالمنتج الفلاحي للتصرف في حق الانتفاع والوعاء العقاري دون احترام الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا، فالقانون 10-03 يفرضه لمدة الامتياز جعل من سلطات المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي محددة بسلطة الاستعمال

والاستغلال دون حق التصرف في الوعاء العقاري عن طريق تأجيره أو بيعه للغير، كما حافظ فرض المدة على ضرورة استمرار النشاط الفلاحي وتحقيق غاياته.

- وسع المشرع من نطاق منح الامتياز فبعد أن كان يقتصر على الشخص الطبيعي فقط أصبح للشخص المعنوي حق اكتساب هذا الحق بخصوص الأراضي المتوفرة الجديدة وذلك على المحيطات التي تتجاوز مساحتها 20 هكتار وذلك بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في 2015/11/19 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، والغاية من إقرار الحق للشخص المعنوي في الترشح لاكتساب حق الامتياز على الأراضي المتوفرة هو الاستفادة من المؤهلات المادية والتقنية التي يتمتع بها هذا الأخير ولكن إقرار اكتسابه لهذا الحق لا يتم إلا من قبل الإدارة بموجب منشور وزاري وليس عن طريق نص قانوني، وبالرغم من أن القانون 10-03 لم يقضي صراحة بهذا المبدأ إلا أن المشرع من خلال هذا القانون وكل التشريعات التي أصدرها يقضي بتعزيز الاستثمار وتحقيق أهدافه.

- إن القانون 10-03 أبقى على استمرارية نفس الأشخاص المستغلين للمستثمرات الفلاحية لكنه أقصى الأشخاص الذين حازوا أو أجروا معاملات على الأراضي الفلاحية وفق ما يتعارض لأحكام القانون 87-19 وبالتالي يمكن القول أن هذا القانون يساهم في كشف عمليات تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها، كما يحافظ المشرع من خلاله على العديد من المبادئ التي كانت معروفة في الاستغلال الفلاحي، فهذا القانون أعطى لمبدأ الاستغلال الفردي مفهوماً واسعاً، وتراجع نوعاً ما عن مبدأ الاستغلال الجماعي للمستثمرة الفلاحية الذي كان مكرساً بموجب القانون 87-19 وذلك بمنح الامتياز بصفة فردية باسم كل مستثمر فلاحي في المستثمرة الجماعية، مع تكريس حق الخروج من الشيوع في الامتياز، ونص صراحة على حق صاحب الامتياز في تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، بالإضافة إلى أن تمكين المستثمرين أصحاب الامتياز من شراء أكثر من مستثمرة فلاحية وجمعها في مستثمرة واحدة يتيح لهم عصرنه الاستثمار في الميدان الفلاحي وخلق مستثمرات منتجة يكون لها انعكاس إيجابي على الاقتصاد الوطني.

- إن القانون 10-03 يمكن المستثمرين من إبرام شراكة فيما بينهم في القطاع الفلاحي متى عجزوا عن مواصلة نشاطهم الفلاحي، وبالتالي فإن ذلك يتم حصراً مع شركاء يحملون الجنسية الجزائرية، فالهدف من إبرام هذه الشراكة فيما بينهم قطع الطريق

الخاتمة

أمام نهب الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحويلها من طابعها الفلاحي إلى نشاط آخر، كما يكون الهدف من إبرامها، مساهمة الشركاء في تمويل المستثمرة الفلاحية سواء برأس المال أو التكنولوجيا أو العتاد الفلاحي، كما تتيح الشراكة من إنشاء سوق لحقوق استخدام الأراضي التابعة للدولة، والسماح من الناحية النظرية على الأقل بحركة الأرض بالنسبة لأولئك الذين لا يملكون المهارات أو القدرات لاستغلال هذه الأراضي.

- إنَّ القانون 03-10 يجيز انسحاب المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي من المستثمرة الفلاحية قبل انقضاء مدة عقد الامتياز الفلاحي ذلك أنّ عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الإضرار بمصالح الدولة لاسيما في المجال الفلاحي.

- إنَّ القانون 03-10 يخول لصاحب الامتياز الفلاحي حق تقديم رهون لدى البنوك من أجل الحصول على الائتمان المصرفي والذي لم يكن ممكنا من قبل وذلك من خلال تقديم الحق العيني العقاري الممنوح كضمان، مما يساهم في تحديث القطاع الفلاحي وبذلك فإنّه ساهم في تحسين شروط تمويل النشاط الفلاحي، كما يمكن هذا القانون الدولة من تحصيل الإيجارات في شكل عوائد ومن ثم يتم استخدامها بتعزيز سياستها الزراعية المنتهجة.

- إنَّ القانون 03-10 تحكم في تصرفات المستثمر صاحب الامتياز عند إقراره في دفتر الشروط للجزء الذي يتعرض له هذا الأخير عند الإخلال بالتزاماته التعاقدية الملقاة على عاتقه خاصة تلك التي تتعلق بالاستغلال الشخصي والحقيقي والمباشر للأرض الفلاحية وغيرها من الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط ، وبناء على ذلك يمكن القول أنّ المشرع حرص على منع كل تعدي على هذه الأراضي وأقر كجزاء لإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته عقوبة اسقاط الحق عن صاحبه أو فسخ العقد بالطريقة الإدارية أو القضائية.

- إنَّ تحويل حق الاستغلال من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز مؤقت حسب رأينا كان من حيث المبدأ حلا حتميا لمعالجة الوضعية الكارثية التي آلت إليها الأراضي الفلاحية، فهو فرض لنوع من الرقابة الدورية على الاستغلال الفعلي والناجع للمستثمرة الفلاحية، وضمانا للحد من التجاوزات على الأراضي التي عرفت المرحلة السابقة

الخاتمة

خصوصا في إطار عملية التنازل، وتكريسا فعليا لدور الدولة المالكة بعد أن كانت الملكية فارغة المضمون رغم ما تمخض عنه من وضعيات قانونية وعملية معقدة.

- إنَّ القانون 03-10 حافظ على الأراضي الفلاحية من خلال تكريس الرقابة الإدارية من قبل الهيئات الوطنية التي لها دور كبير في حماية الأراضي الفلاحية ووجهتها الفلاحية وذلك من خلال الصلاحيات المعطاة لها في إطار تنفيذ سياسة التوجيه الفلاحي، وعليه تعد الرقابة الإدارية -التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أهم جهاز رقابي- آلية تحد من إشكالات العقار الفلاحي وتتمثل في الرقابة السابقة قبل منح عقد الامتياز بدراسة ملفات الترشيح والتحويل، والرقابة اللاحقة بعد منحه والمتمثلة في المراقبة الميدانية التي يقوم بها أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، غير أنَّ هذه الرقابة لا تكفي خاصة بعد وقوع النزاع بين الأطراف ما يتطلب الدخول لأروقة القضاء لحلها.

2- السلبيات:

رغم أنَّ القانون 03-10 جاء على خلفية السلبيات التي عرفها القانون 87-19، ومع كل الإيجابيات التي نجدها فيه إلا أنه لديه سلبيات وهي كالاتي:

- إنَّ عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون الملغى رقم 87-19 إلى حق امتياز لم تكن سهلة وميسرة،، فلقد اعترض اللجان الولائية التي تقوم بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز عدة إشكالات قانونية تمثلت في تقدم بعض الفئات لتسوية ملفاتهم لكنهم يحوزون على عقود موقفة غير مشهورة، كما صادفتهم تقدم أشخاص لتسوية ملفاتهم بعقود عرفية، وأشخاص آخريين يملكون الوثائق المثبتة لصفاتهم لكنهم لم يوفوا بالالتزامات المحددة في عقودهم، أمام هذه الوضعيات المخالفة للقانون اضطرت السلطات المعنية للتكفل بها وتسويتها عن طريق إصدار تعليمات وزارية، لكن ما يلاحظ عليها أنها جاءت مخالفة لأحكام القانون 03-10 خاصة أحكام المادة 05 والمادة 07 منه، وهو ما يشكل خرقا لأهم مبدأ قانوني وهو مبدأ تدرج القواعد القانونية بحيث لا يمكن أن يخالف نص أدنى درجة نص أعلى منه درجة.

- آثار تحديد مدة الامتياز عدة تساؤلات وتحفظات باعتباره مساسا صارخا بمبدأ الحقوق المكتسبة، فخلافاً حق الانتفاع في القواعد العامة فإنَّ حق الانتفاع في القانون

87-19 يتميز بالديمومة وهو ما جعل الكتاب يعتبرونه حق ملكية يرد على الانتفاع بالنظر إلى السلطات الواسعة التي أقرها المشرع لصاحب حق الانتفاع والتي تماثل تلك المقررة للمالك وهي حق التمتع والتصرف من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها وأغراضها، وكذا حرية الاستغلال على الأوجه التي يراها مناسبة وهذا يؤدي الى التساؤل حول تحديد وتعديل المشرع لهذا الحق؟

فمن حيث المبدأ إن الاستفادة من حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 عن طريق عقد إداري مسجل ومشهر يؤدي إلى حق مكتسب يتضمن حماية مركز قانوني نشأ صحيحا فلا يمكن إلغاء هذا الحق على أساس إلغاء القانون الذي أقره، وإحلاله بقانون جديد عدل بدوره العقد الذي يربط الإدارة بالأفراد ولا يمكن تجريده منه فحسب المادة 42 من القانون 87-19 لا يمكن تحديد هذا الحق أو التجريد منه إلا في إطار القانون وأهم الطرق القانونية نزع الملكية لصالح المنفعة العامة وفقا للقانون 91-11 الذي يتطلب شروطا وإجراءات، ومبدأ عدم المساس بالحق المكتسب هو مبدأ راسخ في العقود الإدارية باعتبار أن المبدأ في العقود هو العقد شريعة المتعاقدين حتى وإن خضع العقد للتعديل الناجم عن تطبيق قانون جديد أو انفراديا من طرف الإدارة، لذا فإن البعض يرى أن تأقيت حق الاستغلال في إطار الامتياز بعد أن كان دائما هو انتهاك صارخا لحقوق المكتسبة التي تمت في إطار عقود الانتفاع الدائم، إلا أن نص القانون 10-03 صراحة في مادته 02 على مبدأ الأثر الرجعي للقانون يدحض هذا الرأي، باعتبار جواز انسحاب التشريع الجديد إلى الماضي هو استثناء عن مبدأ عدم الرجعية ولا يعد مساسا بالحقوق المكتسبة مادام تم النص على الأثر الرجعي صراحة وبالمقابل كان من الأجدر بالمشرع قصر تحويل حق الانتفاع إلى امتياز فقط في حالة مخالفة المستثمر للقانون في هذا الإطار، أما في حالة عدم ارتكاب المستثمر لأية مخالفة قانونية أو عقدية في إطار ممارسته حق الانتفاع فيجب تشجيعه والحفاظ على حق انتفاعه قائما وبناء عليه يتم التعامل بازدواجية اتجاه فئتين من المستغلين للمستثمرات الفلاحية، الحفاظ على حق الانتفاع بالنسبة للفئة التي استغلت الأرض أحسن استغلال، وتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز للفئة التي أهملت وقصرت في خدمته إعمالا لمبدأ الأرض لمن يخدمها.

- إن المشرع عندما نص على حق الدولة في استرجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر والأملاك السطحية التابعة للمستثمرة، لم يفرق بين الأملاك السطحية التي تم

اكتساب ملكيتها في ظل القانون 87-19 عن طريق التنازل، والأمالك السطحية غير المملوكة للمستثمر وهذا يخل بقواعد الحقوق المكتسبة.

- إنَّ المشرع أخط بين مصطلحي عقد الامتياز وحق الامتياز، فعقد الامتياز هو مصدر لاكتساب الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، فنجد نص المادة 04 من القانون رقم 10-03 تؤكد ذلك حيث جاء فيها أنَّ الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة، فالامتياز المنصوص عليه هنا هو مصدر لاكتساب حق عيني عقاري وهو الحق في الاستغلال والمتفرع عن حق الملكية، بينما نجد المادة 09 من نفس القانون تنص على أنه يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فالمشرع هنا ذكر الامتياز وكأنه حق عيني عقاري مع العلم أنَّ الحقوق العينية العقارية وردت على سبيل الحصر في القانون المدني، وحق الامتياز هو حق عيني تبعي، فكان على المشرع أن يستعمل مصطلح حق الانتفاع المؤقت أو حق الاستغلال المؤقت أو الحق في الاستثمار مادام أنه أصبح محدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وما دامت إرادة الدولة تتجه للاستثمار الفعلي لهذا الصنف من الأراضي.

- إنَّ التأخر في عملية تعميم كافة عقود الامتياز الفلاحي على المنتجين الفلاحيين بالرغم من مرور المدة القانونية التي حددها المشرع لذلك وهي 03 سنوات يؤثر سلبا عليهم بحيث لا يمكنهم ذلك من الاستفادة من حق الحصول على قروض بنكية لتمويل استثماراتهم على الأراضي الفلاحية، كما لا يمكنهم من الاستفادة من حق التأمين لدى شركات التأمين لضمان هذه الاستثمارات المنجزة في غياب عقود الامتياز، ولا حتى من إمكانية تحقيق الشراكة طبقا للقانون 10-03.

- إنَّ قانون الامتياز الفلاحي 10-03 لم يعالج المشكل الأساسي الذي تضمنه النص القديم، والذي يتمثل في عدم انسجام أصحاب المجموعات الاستثمارية فيما بينهم، بل أقر ذلك وثبته في أحكامه، خاصة وأنَّ المشرع سهل من عملية خروج أصحاب الامتياز من حالة الشيوخ في المستثمرة الجماعية والتي ستدفع إلى خلق مشاكل عويصة عند إبرام عقود الشراكة، خاصة وأنَّ المستثمر بعد خروجه من الشيوخ سيصبح له حق امتياز شخصي في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وهو ما يؤدي الى تضارب آرائه مع بقية الأعضاء كما أنَّ الخروج من حالة الشيوخ تتعارض مع سياسة تجميع الأراضي التي

الخاتمة

جاء بها قانون التوجيه الفلاحي فهي بذلك تؤثر سلبا على النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

- إنّ هذا القانون قد أجاز الشراكة لحاملي الجنسية الجزائرية فقط دون الأجانب وهوما يتناقض مع أحكام قانون الاستثمار الذي يساوي بين المستثمر الجزائري والأجنبي في خلق شراكة اقتصادية، بل أنّ قانون الاستثمار الدولي يفرض ذلك على الصعيد الدولي، فموقف المشرع الجزائري بموجب القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 326-10 خلق تناقض تشريعي يستوجب إعادة النظر فيه وهذا بإيجاد حل قانوني في أقرب الآجال، على أن تصدر السلطات المعنية نص تكميلي لإعادة النظر في كيفية تنظيم الشراكة على أن تكون متاحة لذوي الجنسية الجزائرية والجنسية الأجنبية مع وضع شروط تتلاءم ومصالحة الجزائر.

الاقتراحات:

في ذلك نقدم بعض الاقتراحات التي قد تساهم في تحقيق هدف المشرع من خلال آلية الامتياز بما تمليه من شروط وتقدمه من امتيازات قصد حماية الأراضي الفلاحية وضمان حسن استغلالها بما يسمح بالرفع من مردودية الإنتاج الفلاحي وهي كالاتي:

- ضرورة الحرص على التطبيق الفعلي لأحكام النصوص المنظمة للامتياز الفلاحي وذلك بضمان عدم تدخل الإدارة في تنظيم القطاع الفلاحي بمناشير وتعليمات لأنّ الواقع أثبت أنّ الإدارة تجاوزت اختصاصها في العديد من الحالات وسنت أحكاما تتعارض مع نصوص قانونية ثابتة.

- العمل على التجسيد الميداني للحقوق الممنوحة للمستثمرين أصحاب الامتياز والتي تمكنهم من التطبيق الفعلي لالتزاماتهم من خلال إدراج مواد ضمن القانون 03-10 تتكفل بتوفير الحماية القانونية لهذه الحقوق المكتسبة لهم.

- إدراج نصوص ضمن القانون 03-10 تقضي بحل إشكالية الأشخاص الذين تقدموا لتسوية ملفات تحويل حق انتفاعهم الدائم إلى حق امتياز أمام اللجان الولائية سواء الذين يحوزون يحوزون على عقود موثقة غير مشهورة أو الذين لهم حقوق مكرسة بموجب عقود عرفية وذلك بدلا من سن نصوص تنظيمية مخالفة للقانون 03-10 تستدعي الغاءها وترك مثل هذه الوضعيات دون حل قانوني.

- ضرورة المسارعة في تعميم عملية إعداد عقود الامتياز على كافة الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حتى يتم تجنب اهمالها بعدم استغلالها.
- حث المستثمرين الفلاحيين عن طريق نصوص قانونية ملزمة على تطوير مداركهم العلمية وذلك عن طريق اللجوء لدورات تكوينية في مجال تقنيات الزراعة الحديثة معدة من طرف خبراء ومتخصصين في الجانب الفلاحي والتكنولوجي في هذا القطاع وذلك تحت إشراف الدولة والمتمثلة في معاهد التكوين المهني.
- إعادة النظر في القانون 10-03 لاسيما فيما يتعلق بالإلزامية ممارسة حق الشفعة حفاظا على الأراضي التابعة للدولة، وتكوين مبدأ موافقة أعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل عن حقه في الامتياز، كما كان عليه في القانون السابق 87-19 لتنمية وتفعيل روح الجماعة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة.
- وجوب توضيح الوضع القانوني للشراكة المسموح بها في المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، وذلك من خلال توضيح آليات الشراكة المسموح بها قانونا أي تحديد الوضع القانوني للشريك، أو ما يسمى بالشراكة المدنية للاستغلال أو الشراكة ذات الأسهم المحدودة، وكذا النظام الداخلي للمستثمرة كوحدة اقتصادية مستقلة، حتى لا يتحول الشريك في الأخير إلى مجرد وسيط بين المستثمر صاحب الامتياز والمتعاملين معه، مما يفقد الشراكة المتوقعة لتحسين الإنتاج مفهومها الحقيقي ومبتغاها.
- العمل على دعم الشراكة في الاستثمار الفلاحي وذلك بقبول المستثمر الأجنبي والاستفادة من خبراته في تطوير أساليب الفلاحة الجزائرية، مما يسمح بانفتاح السوق الوطنية على المنافسة الدولية.
- وجوب تكريس مبدأ الفسخ القضائي لعقد الامتياز في حال اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية الملقة على عاتقه وذلك لضمان حقوق المستثمر المعني بالفسخ، وليس الفسخ الإداري لما قد يترتب عليه من تعسف السلطة الإدارية في هذا المجال.
- تفعيل الرقابة والمتابعة المستدامة والدائمة والمباشرة المكلف بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك من خلال دعمه بكل الوسائل المادية والبشرية ليستطيع التحكم في المهام المسندة إليه على أكمل وجه.

الخاتمة

- تعزيز دور الدولة في دعم المستثمر الفلاحي من خلال المساهمة في انشاء مؤسسات مالية لمنح القروض الفلاحية بدون فائدة وتسهيل إجراءات الحصول عليها مع فرض رقابة على مدى انجاز المشاريع الاستثمارية الممولة والمدعمة بقروض مالية أو عتاد فلاحي.

قائمة المصادر والمراجع

1- الأوامر والقوانين:

- 1) الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27/08/1964، المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن الدولة واستقلالها، ج.ر.ج.ج عدد 29، الصادر في 04/09/1964 (ملغى).
- 2) الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/12/1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج.ر.ج.ج عدد 15، صادر في 15/02/1969 (ملغى).
- 3) الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج عدد 97، صادر في 30/11/1971 (ملغى).
- 4) الأمر رقم 72-22 المؤرخ في 07/06/12، المتعلق بتنازل صغار المالكين المتغيبين عن أراضيهم لفائدة اقاربهم والدولة، ج.ر.ج.ج عدد 51، الصادر في 27/06/1972.
- 5) القانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ج عدد 06، الصادر في 1981.
- 6) القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.ج عدد 34، الصادر في 16/08/1983 (ملغى).
- 7) قانون رقم 87-17 المؤرخ في 01/08/1987، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج.ر.ج.ج عدد 32، الصادر بتاريخ 05/08/1987.
- 8) قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج عدد 50، صادر في 09/12/1987 (ملغى).

- 9) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 49، الصادر في 18/11/1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، ج ر عدد 55، صادر بتاريخ 27/09/1995.
- 10) القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، 1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر.ج.ج عدد 51، صادر بتاريخ 15/08/2004.
- 11) القانون 90-30 مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادرة في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20/07/2008، ج.ر.ج.ج عدد 44، صادر بتاريخ 03/08/2008.
- 12) القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادرة بتاريخ 08/05/1991.
- 13) القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر.ج.ج عدد 86، الصادرة بتاريخ 25/12/2002.
- 14) الأمر 03-11 المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ج.ج عدد 52، 2003 (ملغى).
- 15) الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27/02/2005، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادر بتاريخ 2005.
- 16) القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 31، الصادرة بتاريخ 2003.
- 17) القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج.ج عدد 21، الصادر بتاريخ 23/04/2008، المعدل والمتمم بالقانون 22-13، ج.ر.ج.ج العدد 48، الصادر في 17/07/2023.
- 18) القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ج.ج عدد 46، صادر بتاريخ 10/08/2008.
- 19) الأمر رقم 10-01 مؤرخ في 29/08/2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر.ج.ج عدد 49، صادر في 29/08/2010.

20) قانون رقم 10-03 مؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج عدد 46، صادر بتاريخ 2010/08/18.

21) القانون رقم 23-09 المؤرخ في 2023/06/21، يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج.ر.ج.ج عدد 43، الصادر في 2023/06/27.

22) القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج عدد 73، الصادر في 2023/11/16.

23) القانون رقم 23-18 المؤرخ في 2023/11/28، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظه عليها، ج.ر.ج.ج عدد 76، الصادرة في 2023/11/30.

2- المراسيم التنفيذية

1) المرسوم التنفيذي رقم 63-65 المؤرخ في 1963/03/22، يتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج.ر.ج.ج عدد 17 صادر في 1963/03/29 (ملغى).

2) المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادر بتاريخ 1963/03/20.

3) المرسوم التنفيذي رقم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09 المتعلق بالأموال المنقولة والعقارية الموضوعة تحت حماية الدولة، ج.ر.ج.ج عدد 30، الصادرة بتاريخ 1963.

4) المرسوم التنفيذي رقم 63-388 المؤرخ في 1963/10/01، المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج.ر.ج.ج العدد 73، الصادر في 1963.

5) المرسوم التنفيذي رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأمالك الدولة، ج.ر.ج.ج عدد 36، الصادر بتاريخ 1963/05/06 (ملغى).

6) المرسوم التنفيذي رقم 69-120 المؤرخ في 1969/08/18، المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج.ر.ج.ج عدد 71، الصادرة بتاريخ 1969/08/22، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 71-251 في 1971/09/22 الصادر في ج.ر.ج.ج العدد 80، لسنة 1971.

- (7) المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 30، الصادر في 1976.
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 52-82 المؤرخ في 18/04/1989، المعدل والمتمم للمرسوم 29-82 المتضمن القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ج.ر.ج.ج عدد 16، لسنة 1989.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 50-90 المؤرخ في 06/02/1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87، الصادر في ج.ر.ج.ج عدد 06، الصادرة في 07/02/1990.
- (10) المرسوم التنفيذي 51-90 المؤرخ في 06/02/1990، يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون 19-87 المؤرخ في 08/12/1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج عدد 50، الصادر في 09/12/1987 (ملغى).
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 10-91 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف، ج.ر.ج.ج عدد 21، الصادرة بتاريخ 08/05/1991.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموالك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج عدد 10، لسنة 1991.
- (13) المرسوم التنفيذي رقم 95-97 المؤرخ في 01/04/1995، يحدد القانون الأساسي النموذجي لصناديق التعاضدية الفلاحية ويضبط الروابط القانونية والتنظيمية فيما بينها، ج.ر.ج.ج عدد 19، صادر بتاريخ 12/04/1995.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم 63-96 المؤرخ في 27/01/1996، المتعلق بتعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكفاءاتها، ج.ر.ج.ج عدد 07، الصادر بتاريخ 1996.
- (15) المرسوم التنفيذي 87-96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادرة في 28/02/1996.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 459-96 المؤرخ في 18/12/1996، يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج.ر.ج.ج عدد 81، لسنة 1996.

- 17) المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج.ر.ج.ج عدد 83، الصادر بتاريخ 17/12/1997.
- 18) المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997، المتضمن ضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وإجراءات اثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج عدد 83، الصادرة في 17/12/1997.
- 19) المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج عدد 84، الصادر في 21/12/1997.
- 20) المرسوم التنفيذي رقم 01-114 المؤرخ في 07/05/2001، يتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، ج.ر.ج.ج عدد 26، 2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-440 المؤرخ في 13/12/2011، ج.ر.ج.ج عدد 69، الصادر في 2011.
- 21) المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المؤرخ في 16/09/2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك المدمجة في القطاع العمراني، ج.ر.ج.ج عدد 57، لسنة 2003.
- 22) المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25/10/2005، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-067 الذي عنوانه: الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، ج.ر.ج.ج عدد 72، الصادر بتاريخ 02/11/2005.
- 23) المرسوم التنفيذي رقم 05-415 المؤرخ في 25/10/2005، المتعلق بتحديد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 121-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي، ج.ر.ج.ج عدد 72، صادر بتاريخ 2005.
- 24) المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ج.ر.ج.ج عدد 21، لسنة 2006.
- 25) المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج عدد 27، الصادرة في 06/05/2009.

26) المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ج.ج.ج عدد 79، صادر بتاريخ 29/12/2010.

27) المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10/01/2011 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج.ج.ج.ج عدد 02، صادرة بتاريخ 12/01/2011.

28) المرسوم التنفيذي رقم 12-370 المؤرخ في 24/10/2012 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أرض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ج.ج.ج.ج عدد 59، لسنة 2012.

29) المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة، ج.ج.ج.ج عدد 69، لسنة 2012.

30) المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014، المتضمن تحديد كفاءات إيجار الأراضي الموقوفة المخصصة للفلاحة، ج.ج.ج.ج عدد 09، الصادرة بتاريخ 20/02/2014.

31) المرسوم التنفيذي رقم 14-292 المؤرخ في 16/10/2014، المتضمن إلغاء تصنيف أراضي فلاحية من أجل إنشاء مناطق صناعية في بعض الولايات من الوطن، ج.ج.ج.ج عدد 61، لسنة 2014.

32) المرسوم التنفيذي رقم 21-59، مؤرخ في 04/02/2021، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24/02/1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الصادر في ج.ج.ج.ج عدد 10، صادرة في 10/02/2021.

3- القرارات

1) القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 02/11/1992، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ج.ج.ج العدد 02، الصادرة بتاريخ 04/04/1993.

2) قرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية المؤرخ في 29/03/2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية، ج ر عدد 34، الصادرة بتاريخ 2011/06/19.

(3) القرار الوزاري المؤرخ في 2011/06/16، المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، ج.ر.ج. عدد 30، صادر بتاريخ 2012/05/16.

(4) قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج.ر.ج. عدد 44، الصادر في 2013/09/15.

(5) القرار المؤرخ في 2015/11/11 الصادر عن وزير الفلاحة المعدل والمتمم لقرار وزير الفلاحة والتنمية الريفية الصادر في 2012/11/11، ج.ر.ج. عدد 62، الصادر في 2015/11/25.

4- التعليمات - المذكرات - المناشير:

(1) التعليمات الوزارية رقم 842.394 المؤرخة في 1994/09/07 والمتعلقة بامتياز المرافق العمومية وتأجيرها.

(2) التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 07 المؤرخة في 2002/07-15 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.

(3) التعليمات الوزارية رقم 6058 المؤرخة في 2007/08/21، المتعلقة بالمنازعات أو التمثيل أمام الجهات القضائية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(4) التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07875 المؤرخة في 2009-06-30، تحت عنوان شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

(5) التعليمات رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/11، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

6) التعليم الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 18/04/2011، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

7) التعليم الوزارية رقم 1556، المؤرخة في 24/04/2011 الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المتضمنة إعداد وضعيات عن الوثائق المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

8) التعليم الوزارية المشتركة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية) رقم 654 المؤرخة في 11/09/2012 المتضمنة معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، المعدلة والمتممة.

9) التعليم رقم 1467 المؤرخة في 13/02/2013، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

10) التعليم الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 23/02/2013، المتضمنة إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعمارة الفلاحية في الولايات الصحراوية.

11) التعليم رقم 11413 المؤرخة في 20/11/2013، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

12) التعليم الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

13) المنشور الوزاري المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي، وزارة الفلاحة والصيد البحري، 1987.

14) المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990، المتضمن كفاءات اتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق.

15) المنشور رقم 482 المؤرخ في 13/10/1992، المتعلق بمنح الاختصاص للقاضي الإداري في إسقاط الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19.

16) المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

17) المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017، يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

5- المجالات والقرارات القضائية والمحاضر

1) مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، لسنة 2004.

2) المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 2004.

3) مجلة مجلس الدولة، العدد 07، لسنة 2005.

4) مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، لسنة 2010.

5) مجلة الاجتهاد القضائي، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 03، لسنة 2010.

6) مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2014.

7) القرار رقم 191795 المؤرخ بتاريخ 22/12/1999، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 01، لسنة 2004.

8) القرار رقم 226217 المؤرخ في 26/01/2000، الصادر عن المحكمة العليا، مجلة الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2001.

9) القرار رقم 196129 المؤرخ في 28/06/2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2001.

10) القرار القضائي رقم 227424 الصادر بتاريخ 20/03/2002، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2004.

11) القرار رقم 11952 المؤرخ في 09/03/2004، الصادر عن الغرفة العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 05 لسنة 2004.

12) القرار القضائي رقم 573105 الصادر بتاريخ 2010/01/14، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص لسنة 2010.

13) قرار المحكمة العليا رقم 1092807 المؤرخ في 2018/02/15 (قرار غير منشور).

14) محضر مداوات المجلس الشعبي الوطني الصادر بالجريدة الرسمية للمناقشات، المؤرخة في 2010/07/21، العدد 159، لسنة 2010.

ثانيا: المراجع

1- الكتب

أ- الكتب العامة

- 1) أحمد محيو، المنازعات الإدارية، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وخالد بيوض، الطبعة 07، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2008.
- 2) بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة تشريعية، فقهية وقضائية، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 3) بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2011.
- 4) بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، الإجراءات الخاصة بكل جهة، الجزء 01، كليك للنشر، الجزائر، 2012.
- 5) جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء المدني، الجزء 02، الطبعة 01، منشورات كليك، 2001.
- 6) حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.
- 7) خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991.

- 8) خالدى أحمد، الشفعة بين الشريعة والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة 03، 2013.
- 9) درع حماد عبد العزيز، عقد الامتياز، دراسة في القانون الخاص، الطبعة 01، مكتبة السنهوري، بغداد، 2011.
- 10) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- 11) زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون رقم 08-09، الجزء 01، الطبعة 01، دار أسامة، الجزائر، 2009.
- 12) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979.
- 13) سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.
- 14) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 05، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
- 15) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للقرارات الإدارية، الطبعة 06، مطبعة جامعة عين شمس، القاهرة، 1991.
- 16) سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1992.
- 17) سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 2005.
- 18) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، العقد، الجزء 01، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 19) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء 04، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

- 20) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، الجزء 05، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة.
- 21) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء 08، طبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 22) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، الجزء 09، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 23) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999.
- 24) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته قضاء وتحكيما، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2009.
- 25) عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 26) عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 27) عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 02، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 28) عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 29) عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 30) عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وفقهية، الطبعة 01، جسور للنشر والتوزيع، 2009.
- 31) علي عبد الأمير قبلان، أثر القانون الخاص على العقد الإداري، الجزء 01، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، لبنان، 2011.

- 32) علي عبد الأمير قبلان، أثر القانون الخاص على العقد الإداري، الجزء 2، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، 2011.
- 33) عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة 03، دار بلقيس، الجزائر، 2023.
- 34) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق، (الأشخاص، الأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 35) محمد عاطف البنا، العقود الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية، دار الفكر العربي، 2008.
- 36) مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة، دراسة مقارنة، الطبعة 01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
- 37) محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة 02، مكتبة دار الثقافة، عمان، 2017.
- 38) نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف، مصر، 1997.

ب- الكتب المتخصصة:

- 1) أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 2) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- 3) حاجي نعيمة، أراضى العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2010.
- 4) خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 5) خوادجية سميحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، الطبعة 01، ألفا للوثائق، الجزائر، 2020.
- 6) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة الجزائر، 2003.

- (7) عصام أنور سليم، ومحمد حسن قاسم، القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة وأحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2002.
- (8) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، 2004.
- (9) عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- (10) عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحياة، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2012.
- (11) كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الطبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2014.
- (12) كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
- (13) لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- (14) ليلي زروقي، وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- (15) لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- (16) لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة-الشفعة- نزع الملكية للمنفعة العمومية مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- (17) لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، دار الخلدونية الجزائر، 2020.
- (18) لعميري ياسين، بوشناقة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- (19) محمد الطاهر السنوسي، دائرة التشريع التونسي، القانون العقاري، الجزء 01، الطبعة 01، المطبعة العصرية تونس، 1958.

20) محمد حسن قاسم، الملكية الزراعية، الإيجار الزراعي، دار الجامعة الجديدة القاهرة، 1997.

21) محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طري الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة 01، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

22) العياشي سراتي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة، دراسة فقهية قانونية-دراسة تحليلية وصفية-، مؤسسة الكتاب القانوني، الجزائر، 2020.

23) كتاب الملتقى المغاربي العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، الطبعة 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الشاذلي بن جديد، الطارف، 2018.

2- الأطروحات

1) بن ويس أحمد، عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة 02، 2020-2021.

2) بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.

3) بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة 1، 2017-2018.

4) جبوري أحمد، النظام القانوني للامتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية -دراسة وفقا أحدث التعديلات، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص تخصص، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2016-2017.

5) جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.

- 6) حريتي عائشة، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2020-2021.
- 7) زنوش طاوس، عقد الامتياز الفلاحي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019-2020.
- 8) سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، -الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة-، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017-2018.
- 9) قان كريم، عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل القانون 10-03، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2018.
- 10) محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2016-2017.
- 11) منتالشته شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تقنية الامتياز، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018.

3- المذكرات

- 1) أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.
- 2) بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.
- 3) جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2011.

4) خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011-2012.

5) ربوح علي، الزراعة ودورها في الاقتصاد الوطني وعلاقتها بالبيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012.

6) عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.

7) عز الدين سمير، انعكاسات مسح ديون الفلاحين على التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.

8) مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون جامعة الجزائر 1، 2012-2013.

9) مزواغي ميلود، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2014-2015.

4- المقالات العلمية والمدخلات الأكاديمية

1) أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، الملكية والقانون في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص.ص (157-180).

2) أحمد علاش، زهية قرامطية، القروض الفلاحية وإشكالية عدم السداد، حالة الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 04، العدد 02، 2013، ص.ص (66-80).

3) آسية هتشان، استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية العدد 01، 2017، ص.ص (246-258).

- 4) بلحاج جيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2019، ص.ص (256-270).
- 5) بن رقية بن يوسف، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين، مجلة إدارة، المجلد 07، العدد 02، 1997، ص.ص (62-69).
- 6) بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 37، العدد 02، 2000، ص.ص (8-32).
- 7) بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة طبقا للقانون 10-03، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، 2016، ص.ص (24-40).
- 8) بن معمر رابح، تصنيف الأراضي الفلاحية، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 06، العدد 16، 2015، ص.ص (254-274).
- 9) بن معمر رابح، إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد 4، 2019، ص.ص (389-397).
- 10) بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2020، ص.ص (19-36).
- 11) بن علي علي، جبارة نورة، المستثمرات الفلاحية في المنظومة القانونية الجزائرية، مجلة المنهل الاقتصادي، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص.ص (537-554).
- 12) بوريكي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1998، ص.ص (29-39).
- 13) بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 10، العدد 13، 2017، ص.ص (311-326).

- 14) جيلالي بالحاج، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي وتحدي الأمن الغذائي في الجزائر، دراسة تحليلية في القانون 10-03، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 06، 2018، ص.ص (87-99).
- 15) جبدل كريمة، أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 03، 2021، ص.ص (542-557).
- 16) حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، العدد 16، 2016، ص.ص (160-168).
- 17) حريتي عائشة، نظام التمويل الفلاحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 05، 2020، ص.ص (450-467).
- 18) دلال بليدي، خولة بوقرة، شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية الجديدة، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 03، 2018، ص.ص (18-33).
- 19) راشدي حدهوم دلييلة، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من حق دائم إلى حق مؤقت، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص.ص (174-186).
- 20) زبيري رابح، حدود وفعالية دعم الدولة في السياسة الزراعية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 05، 2003، ص.ص (201-212).
- 21) زهرة حسن راشد، عيب عدم الاختصاص في دعوى الإلغاء، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، 2021، ص.ص (129-149).
- 22) ساهي بلقاسم، بوعمران عادل، دور الوالي في منح حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، 2021، ص.ص (1566-1586).

- (23) سليمان فاطمة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الميدان للعلوم الإنسانية والاجتماعية. المجلد 03، العدد 04، 2020، ص.ص (66-74).
- سمية بلمبرابط، تنازع الاختصاص في قضايا العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 01، 2021، ص.ص (142-156).
- (24) شيخ محمد زكرياء، آثار عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز " دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 05، 2018، ص.ص (54-67).
- (25) صبايحي ربيعة، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، العدد 01، 2016، ص.ص (113-137).
- (26) عادل بوراس، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، 2013، ص.ص (19-29).
- (27) عايدة مصطفى، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 11، 2017، ص.ص (9-24).
- (28) عايلي رضوان، آيت حمودة كهينة، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 12، العدد 03، 2019، ص.ص (11-23).
- (29) عباد عواطف، ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة: تعليق على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 تعليق على مادة قانونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 10، العدد 17، 2018، ص.ص (324-334).
- (30) عواطف عباد، عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 03/10، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2019، ص.ص (467-479).

- 31) عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمم المتحدة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02، 2019، ص.ص (125-157).
- 32) عقبي يمينة، الرقابة الإدارية آلية للحد من المنازعات المتعلقة بال عقار الفلاحي، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، العدد التسلسلي 14، 2020، ص.ص (80-98).
- 33) عيشوبة فاطمة، دور القاضي الإداري في حل منازعات عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، 01، 2021، ص.ص (21-32).
- 34) عبد الرحمان عطية، إبراهيم ملاوي، العقار الفلاحي بين منحه في إطار الامتياز واسترداده من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، دفا تر السياسة والقانون، المجلد 15، العدد 01، 2023، ص.ص (66-84).
- 35) غازي فاروق، بعض الجوانب القانونية والاقتصادية لعقود الامتياز الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بركة، العدد 04، 2019، ص.ص (201-210).
- 36) فيصل عبد الحافظ الشوابكة، شرط المصلحة في دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة الأردن - فرنسا)، دفا تر السياسة والقانون، المجلد 04 العدد 07، 2012، ص.ص (149-172).
- 37) فهيمة بوزار، الطبيعة القانونية للتنازل عن حق الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، 2022، ص.ص (700-720).
- 38) قبائلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 04، العدد 02، 2013، ص.ص (45-65).
- 39) قاسي نجاهة، صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 01، 2021، ص.ص (127-146).

40) لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار، مجلة دراسات وأبحاث، مجلد 11، عدد 2، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2019، ص.ص (117-128).

41) محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، 2012، ص.ص (316-337).

42) مبروك حدة، دور آليات الرقابة والتسيير في حماية واستغلال العقار الفلاحي، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 01، 2018، ص.ص (62-72).

43) مازة عبلة، تمويل القروض البنكية للقطاع الفلاحي بالجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2020، ص.ص (216-233).

44) نجاة بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، عدد 13، 2016، ص.ص (38-51).

45) يغلي مريم، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "عقد الامتياز الفلاحي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، العدد 01، 2019، ص.ص (9-25).

46) هارون محمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية، مداخلة بمقر المجلس الشعبي الوطني، العقار الفلاحي بين الامتياز والشراكة " واقع وفاق " منشورة على الموقع الالكتروني <http://www.apn.dz> ملقاة يوم 17/12/2018.

6- المحاضرات والمذكرات

1) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.

2) بن رقية بن يوسف، « منازعات العقار الفلاحي والسياحي والصناعي»، محاضرة ملقاة على القضاة في إطار التكوين المستمر، الدورة التكوينية ما بين 20 إلى 24/02/2011 المدرسة العليا للقضاة.

3) بن رقية بن يوسف، المستثمرات الفلاحية والأوقاف، محاضرة ملقاة على القضاة في إطار التكوين المستمر في 21/02/2016 بالمدرسة العليا للقضاة.

4) سوسن بوضبيعات، محاضرات في مقياس العقار الفلاحي مقدمة للسنة الثانية
ماجستير، تخصص قانون تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2022-
2023.

5) جغام رضا، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة،
مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، الدفعة 22، فترة التكوين 2011-
2014.

باللغة الأجنبية:

Livres:

- 1) André de l'aubader et Yves gaudemet, traité de droit administratif, droit administratif des biens, tome 2, 11 eme édition, L.G.D.J, Paris,2002.
- 2) Bennadji cherif, la concession de services publics en algérie, ENA 1996/1997.
- 3) Gotton-Gay, Législation agricole, DALLOZ,1979.
- 4) Guide Des Exploitations Agricoles Ministère de l'agricultures, Algerie,1989.
- 5) Jean-Marie Auby, Pierre Bon et Jean-Bernard Auby, droit administratif des biens , 4 eme édition, Dalloz, Paris,2003.
- 6) Jacqueline Morand- Devriller , Cour de droit administratif des biens, 4 eme édition, Montchrestien, Paris, 2005.
- 7) PH-Bessis, Le contrat de franchisage, les guides, Montchrestien, Paris, 1986.
- 8) Le renouveau AGRICOLE ET Rural en marche – Revue et perspective, Ministère de l'agriculture et du développement rural, mai 2012.
- 9) Yves Gaudemet : Traité de droit administratif, droit administratif général, Tome 1, 16 eme édition L.G.D.J ,paris, 2001.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
12	الباب الأول: منح عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 03-10
14	الفصل الأول: خصوصية عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون 03-10
15	المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
15	المطلب الأول: تعريف عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
15	الفرع الأول: التعريف بعقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في الفقه والقانون والقضاء
15	أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز
19	ثانياً: التعريف التشريعي لعقد الامتياز
25	ثالثاً: التعريف القضائي لعقد الامتياز
25	الفرع الثاني: خصائص عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
26	أولاً: عقد الامتياز عقد أداري
28	ثانياً: عقد الامتياز يرد على محل معين

فهرس المحتويات

28	ثالثا: عقد الامتياز عقد فردي
30	رابعا: عقد الامتياز يكون بمقابل
31	خامسا: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال والسكنى
31	سادسا: عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد
32	سابعا: عقد الامتياز منشئ لحق عيني عقاري
34	المطلب الثاني: تعريف محل عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
34	الفرع الأول: مشتملات الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة للامتياز
34	أولا: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الخاضعة لقانون المستثمرات الفلاحية 87-19
45	ثانيا: الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية والأراضي المتوفرة
49	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المستثناة من مجال تطبيق القانون 10-03
51	الفرع الثالث: المستثمرة الفلاحية إطار قانوني لممارسة حق الامتياز الفلاحي
51	أولا: مفهوم المستثمرة الفلاحية
56	ثانيا: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية
58	ثالثا: النتائج المترتبة على قيام المستثمرة الفلاحية
59	المبحث الثاني: تكييف عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والحق المترتب عنه
60	المطلب الأول: التكييف الفقهي لطبيعة عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة

	للأملاك الوطنية الخاصة
60	الفرع الأول: النظريات الفقهية لطبيعة عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
60	أولاً: عقد امتياز الأراضي الفلاحية عقد مدني ذو طبيعة تعاقدية
62	ثانياً: عقد امتياز الأراضي الفلاحية قرار إداري ذو طبيعة تنظيمية
63	ثالثاً: عقد امتياز الأراضي الفلاحية عقد مركب ذو طبيعة مختلطة
64	الفرع الثاني: النظريات الفقهية لطبيعة الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
64	أولاً: الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية حق ايجار طويل المدى
72	ثانياً: الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية حق حكر
79	ثالثاً: الحق الناشئ عن عقد امتياز الأراضي الفلاحية حق انتفاع
84	المطلب الثاني: التكييف القانوني لعقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
84	الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن بعض العقود المشابهة له
85	أولاً: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن عقد البيع
86	ثانياً: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن العقد المنصب على حق الانتفاع الدائم
90	ثالثاً: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن عقد ايجار الأراضي الفلاحية الموقوفة
96	الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 03-10 عن بعض

	عقود الامتياز المشابهة له
96	أولاً: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن عقد الامتياز المنظم بالمرسوم 97-483 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية
99	ثانياً: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن عقد الامتياز الوارد بالأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتمييزه عن عقد امتياز العقار الاقتصادي المنصوص عليه في اطار القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية
106	ثالثاً: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن عقد الامتياز الوارد بالأمر 11-06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية
108	رابعاً: تمييز عقد الامتياز المكرس في القانون 10-03 عن عقد امتياز المرافق العام
112	الفصل الثاني: ابرام عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وانقضائه في ظل قانون 10-03
113	المبحث الأول: انعقاد عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
113	المطلب الأول: شروط منح عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
113	الفرع الأول: الشروط العامة المتعلقة بكيفيات تكوين عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

113	أولاً: تحديد الأطراف المشاركة في عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
119	ثانياً: الشروط المتعلقة بانعقاد العقد
123	الفرع الثاني: الشروط الخاصة المتعلقة بالمستفيد من عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة
124	أولاً: شروط منح عقد الامتياز لأعضاء المستثمرات السابقة
128	ثانياً: شروط منح الامتياز بالنسبة للمتشحين الجدد
130	المطلب الثاني: إجراءات منح امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة
130	الفرع الأول: حالة منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم
131	أولاً: تقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتاز بمبادرة من المستثمر الفلاحي
133	ثانياً: دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
135	ثالثاً: إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة على مستوى الولايات وكيفيات تحريره
138	الفرع الثاني: حالة منح الامتياز بصفة أصلية أي عن طريق إعلان الترشح
138	أولاً: إجراءات الاستفادة من امتياز الأملاك المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية
141	ثانياً: إجراءات الاستفادة من امتياز الأملاك المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية
144	المبحث الثاني: انقضاء عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك

	الوطنية الخاصة
144	المطلب الأول: طرق انقضاء عقد الامتياز
145	الفرع الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطريقة الادارية
145	أولاً: انتهاء الامتياز بانقضاء المدة القانونية
148	ثانياً: انتهاء الامتياز دون انقضاء المدة القانونية
151	ثالثاً: انهاء عقد الامتياز الفلاحي من قبل الإدارة مانحة الامتياز عن طريق الاسترداد
153	الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز عن طريق القضاء
153	أولاً: توجه الإدارة مانحة الامتياز لإسقاط حق الامتياز عن طريق القضاء
155	ثانياً: توجه صاحب الامتياز لإنهاء عقد الامتياز عن طريق القضاء
157	المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة
157	الفرع الأول: استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها
157	أولاً: نهاية مدة حق الامتياز
158	ثانياً: عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
158	ثالثاً: عدم قبول طلب الامتياز
162	الفرع الثاني: تعويض المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة
163	أولاً: مجال التعويض المستحق للمستثمر الفلاحي

168	ثانيا: تقدير التعويض المستحق عند نهاية الامتياز الفلاحي بالنسبة للأملاك السطحية
173	الباب الثاني: ضمانات تحقيق فعالية عقد الامتياز في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
175	الفصل الأول: الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
176	المبحث الأول: تحديد حقوق وواجبات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي
176	المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
176	الفرع الأول: الحقوق المرتبطة بالاستغلال
176	أولا: الحق في استغلال الأراضي الفلاحية وأملاكها السطحية
177	ثانيا: الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز لتكوين مستثمرة من قطعة واحدة
178	ثالثا: الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق الخروج من الشيوخ
181	رابعا: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية
182	خامسا: الحق في اقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية
183	الفرع الثاني: الحقوق المرتبطة بالتصرفات القانونية
183	أولا: حق رهن حق الامتياز
192	ثانيا: حق التنازل عن حق الامتياز
195	ثالثا: حق قابلية حق الامتياز للتوريث
197	رابعا: حق إبرام عقد شراكة
198	الفرع الثالث: الحقوق المرتبطة باستمرارية العلاقة التعاقدية

فهرس المحتويات

198	أولاً: الحق في طلب تجديد العقد
199	ثانياً: الحق في طلب الفسخ
199	المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
200	الفرع الأول: الالتزامات الشخصية المتعلقة بتسيير المستثمرة الفلاحية
200	أولاً: التزام المستثمر صاحب الامتياز باستغلال الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية بصفة دائمة ومنتظمة
201	ثانياً: التزام المستثمر صاحب الامتياز بإدارة المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية
202	ثالثاً: التزام المستثمر صاحب الامتياز بالمحافظة على الوجهة الفلاحية
203	الفرع الثاني: الالتزامات المتعلقة بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية أو ضرورة أدائها
203	أولاً: التزام المستثمر صاحب الامتياز بعدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن
204	ثانياً: التزام المستثمر بعدم البناء فوق الارض الفلاحية دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
207	ثالثاً: التزام المستثمر صاحب الامتياز بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة والتنازل عن حق الامتياز
208	الفرع الثالث: الالتزامات المالية
208	أولاً: التزام المستثمر صاحب الامتياز بدفع الإتاوة
210	ثانياً: التزام المستثمر صاحب الامتياز باكتتاب عقود التأمين
210	المبحث الثاني: تحديد حقوق وواجبات مانح الامتياز الفلاحي

210	المطلب الأول: حقوق مانح الامتياز
211	الفرع الأول: الحق في إعداد دفتر الشروط والحق في الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية
211	أولاً: الحق في اعداد دفتر الشروط
213	ثانياً: الحق في الرقابة على الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز
215	الفرع الثاني: الحق في ممارسة الشفعة
219	المطلب الثاني: التزامات مانح الامتياز
219	الفرع الأول: التزامات المانح القانونية
220	أولاً: الالتزام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه
222	ثانياً: الالتزام بعدم التدخل في تسيير المستثمرة الفلاحية
224	الفرع الثاني: التزامات المانح المادية
224	أولاً: الالتزام بتقديم المساعدة الفنية
225	ثانياً: الالتزام بتقديم الدعم المالي
234	الفصل الثاني: تفعيل الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 03-10
235	المبحث الأول: تفعيل الرقابة الإدارية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 03-10
235	المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة متخصصة في رقابة حق الامتياز الفلاحي
235	الفرع الأول: الإطار القانوني والتنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحي

241	الفرع الثاني: نطاق الرقابة الممارسة من قبل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها
241	أولاً: ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للرقابة القبلية
242	ثانياً: ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للرقابة البعدية
247	المطلب الثاني: تفعيل الرقابة عن طريق لجان وهيئات متخصصة في النشاط الفلاحي
247	الفرع الأول: اللجان المستكلفة بالرقابة عن طريق إعداد الإحصاء العام للفلاحة
247	أولاً: اللجنة الوطنية المكلفة بإعداد الإحصاء العام للفلاحة
249	ثانياً: اللجنة الولائية المكلفة بإعداد الإحصاء العام للفلاحة
250	ثالثاً: اللجنة البلدية المكلفة بتسهيل إجراء الإحصاء العام للفلاحة
250	رابعاً: اللجنة التقنية العملية
251	الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي
251	أولاً: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي
253	ثانياً: الهيئات المكلفة بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي
270	الفرع الثالث: الصناديق والمنظمات الخاصة كألية رقابية على الاستثمار الفلاحي
270	أولاً: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية
272	ثانياً: المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية
273	المبحث الثاني: تفعيل الرقابة القضائية على عملية استغلال الأراضي

	الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون 10-03
274	المطلب الأول: إجازة اللجوء للقضاء العادي لحماية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز
274	الفرع الأول: إسناد الاختصاص للقضاء العادي
274	أولاً: أساس اختصاص القضاء العادي
280	ثانياً: شروط رفع الدعوى القضائية أمام القضاء العادي
285	الفرع الثاني: المنازعات الخاضعة لرقابة القاضي العادي
285	أولاً: إزالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين المستثمرين في نفس المستثمرة الفلاحية
290	ثانياً: إزالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الواقع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير
297	ثالثاً: إزالة التعدي على استغلال الأراضي الفلاحية الذي يمس بأعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة
298	المطلب الثاني: إجازة اللجوء للقضاء الإداري لفرض الرقابة القضائية على عملية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز المكرس بموجب القانون 10-03
299	الفرع الأول: اسناد الاختصاص للقضاء الإداري
300	أولاً: الشروط العامة لرفع الدعوى الإدارية
303	ثانياً: الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء
311	الفرع الثاني: المنازعات الخاضعة لرقابة القضاء الإداري
311	أولاً: إزالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الواقع من طرف

فهرس المحتويات

	مانح الامتياز
322	ثانيا: ازالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية الواقع من طرف صاحب الامتياز
322	ثالثا: إزالة التعدي على عملية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الدعاوى التي يرفعها الغير
327	الخاتمة
341	قائمة المصادر والمراجع
372	الفهرس

ملخص الأطروحة:

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي الصيغة الوحيدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، كنتيجة لتخلي الدولة عن الأنظمة السابقة التي كانت تدير استغلال أراضيها الفلاحية، وآخر هذه الأنظمة نظام حق الانتفاع الدائم الذي تحول بموجب عقد الامتياز إلى حق استغلال مؤقت للأراضي الفلاحية لفائدة صاحب عقد الامتياز، لذلك اهتم المشرع بتنظيم هذا العقد باعتباره صيغة جديدة على السياسة العقارية في الجزائر من خلال القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لما يشكله من أهمية كبيرة تتطوي في الحفاظ على هذه الأراضي ووسيلة لجعل قطاع الفلاحة بديلا فعالا في النهوض بالتنمية الاقتصادية في الجزائر، ورغم أنّ هذا العقد يبقى على ملكية الدولة لأراضيها إلا أنه ينتج عنه اثار قانونية هامة، هذا ما يدفعنا الى التركيز على دراسة هذا العقد كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية في مجال الاستثمار الفلاحي.

الكلمات المفتاحية: الامتياز الفلاحي، المستثمرة، الأراضي الفلاحية، الأملاك الوطنية الخاصة، حق الامتياز، حق الانتفاع الدائم، المستثمر.

Abstract: The agricultural concession contract is considered the only formula for exploiting agricultural lands belonging to private national property, As a result of the state's abandonment of previous systems that used to exploit its agricultural lands, and the last of these systems is the permanent right of use system which, according to the concession contract, was transformed into a temporary right to exploit agricultural lands for the benefit of the concession contract holder, therefore, the legislator was interested in regulating this contract as a new formula for real estate policy in Algeria through Law 10-03 specifying the conditions and methods for exploiting agricultural lands belonging to the state's private property, because this law is of great importance in preserving these lands and a means to make the agricultural sector an effective alternative in promoting economic development in Algeria, Although this contract maintains the state's ownership of its lands, it produces important legal effects. This is what prompts us to focus on studying this contract as a mechanism for exploiting agricultural lands in the field of agricultural investment.

Keywords: Agricultural concession, Farming, Agricultural lands, Private national property, Preference Right, Permanent Right of Use, Investor.