

جامعة أمحمد بوقرة - بومرداس



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

عقد الامتياز في ظل القانون 03/10 المؤرخ في
2010/08/15 المحدد لشروط و كيفية استغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون
تخصص القانون العام

من إعداد الطالبتين:

إشراف الدكتورة
قرنان فضيلة

- أسية عميرة
- لويزة مروان

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
جليل مونية	أستاذ محاضر (أ)	كلية الحقوق - أمحمد بوقرة بومرداس	رئيسا
قرنان فضيلة	أستاذ محاضر (أ)	كلية الحقوق - أمحمد بوقرة بومرداس	مشرفا ومقررا
بن طيب زهية	أستاذ مساعد (أ)	كلية الحقوق - أمحمد بوقرة بومرداس	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

شكر و تقدير

أتقدم بأرقى عبارات الشكر و العرفان و عظيم التقدير
لكل من قدّم لنا يد المساعدة
من أجل إتمام هذا العمل المتواضع و نخص بالذكر
أستاذتنا الدكتورة قرنان فضيلة
المشرفة على هذه المذكرة
و التي لم تبخل علينا بملاحظاتها و نصحتها و مجهوداتها
فجازاها الله عنا كل خير
نود أيضا أن نشكر أعضاء لجنة المناقشة على الشرف الذي
قدموه لنا من خلال الموافقة على تقييم هذا العمل المتواضع .
كما نتوجه بخالص الشكر إلى جميع أساتذة قسم قانون العام
الذين أشرفوا علينا طوال هذه المدة من أجل تكويننا .

إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

والدي الغاليين

أمي التي سهرت من أجلي الليالي و كان دعاؤها سر نجاحي

أبي الذي كافح من أجل وصولنا إلى ما نحن عليه

حفظهما الله و متعهما بالصحة و العافية

زوجي العزيز الذي كان خير سند لي في انجاز هذا العمل

حفظه الله تعالى

أخي الغالي عمار ، أخواتي وأزواجهم و أبناءهم

و كل أفراد العائلة كبيرا وصغيرا

صديقاتي ، سجية ، ليلي و فايذة ، والى جميع الزميلات و الزملاء بمديرية المصالح

الفلاحية لولاية بومرداس

إلى جميع زميلاتي و زملائي في الدراسة الجامعية الماستر 02 ، قسم القانون

العام ، دفعة 2022/2021

و لمن لم تسعهم ورقتي فهم في الذاكرة .

عميرة آسية

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد
إلى روح أبي الطاهرة
و الذي أفتقده دائماً رحمة الله عليه
و أسكنه الفردوس الأعلى إن شاء الله
إلى أمي الحنون تاج راسي
و مصدر فخري حفظها الله و أطال الله في عمرها
إلى رفيق دربي زوجي الحبيب " منير " حفظه الله
إلى أولادي قرة عيني وفقهم الله تعالى
نسرين ، إلياس و محمد آدم
إلى اخوتي و اخواتي

مروان لويظة

قائمة المختصرات

ج ر: الجريدة الرسمية

ع : عدد

م م : معدل و متمم

ج : جزء

مج : مجلد

ط : طبعة

د ط: دون طبعة

د س ن : دون سنة النشر

ص: الصفحة

ص ص : من الصفحة إلى الصفحة

المقدمة

إن علاقة الإنسان بالأرض كانت منذ الأزل من خلال الفلاحة التي تعد أول نشاط مارسه الإنسان منذ وجوده و هذا باعتبار أن الأرض الفلاحية هي مصدر الثروات و الخيرات ، و تعتبر من اهم المقومات التي يقوم عليه الإستثمار و كذلك النهضة الاقتصادية فتظهر أهميتها في تلبية الإحتياجات الغذائية بمختلف المنتجات ، و كذلك في تحقيق الأمن الغذائي الذي يعد هدفا استراتيجيا تطمح لتحقيقه أية دولة ، بالتالي فهذه الأخيرة في بحث مستمر عن أية سياسة ناجحة تضمن الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية .

لذلك فالمشرع الجزائري أولى للفلاحة اهتماما خاصا و يظهر ذلك من خلال الترسانة القانونية التي تضبط كيفية استعمالها واستغلالها خاصة.

وقد عرف العقار الفلاحي خاصة ذلك المملوك للدولة عدة أنظمة قانونية من حيث الاستغلال بدءا بسياسة التسيير الذاتي و الثورة الزراعية مروراً بسياسة المستثمرات الفلاحية و الإستصلاح ليعتمد مؤخرًا على سياسة الامتياز الفلاحي و ذلك بإصداره للقانون 10-03 المحددة لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و كذلك المرسوم التنفيذي 10-326 الذي حدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .

و قد عرفت وضعية استغلال العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة ، عدة تغيرات و ذلك عبر سياسات إصلاحية ، حيث كان للتوجهات السياسية و الاقتصادية أثر كبير في تحديد نظام استغلال الأراضي الفلاحية ، فقد انبثق عن النظام الإشتراكي الذي ساد سابقا الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية إلا أنه و بظهور التطورات السياسيّة و الاجتماعية تم التراجع عن هذا النظام و التوجه نحو النظام الرأسمالي الذي مهّد له صدور القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم الذي بفضلهم تم منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية للمنتجين الفلاحيين لتستغل من طرفهم و ذلك في شكل انتفاع دائم قابل للتنازل و النقل و الحجز عليه إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية العينية و المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي .

و بسبب عدم نجاعة هذا الأسلوب و عدم تحقيقه لنتائج إيجابية في مجال الإستثمار الفلاحي و خاصة فيما يخص تحسين مستوى الإنتاج الفلاحي و الحفاظ الأمثل على الأراضي الفلاحية ، لا سيما تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي من طرف الفلاحين و خاصة أمام تقصير الدولة في الرقابة المستمرة على هؤلاء الفلاحين ، استوجب ضرورة إيجاد سياسة فلاحية جديدة ترمي إلى استقرار الإستثمار الفلاحي واستمراريته تماشياً مع اقتصاد السوق ، فصدر القانون 08-16 المؤرخ في 2008/08/03 الذي تضمن في حيثياته قانون التوجيه الفلاحي إذ نصت المادة 17 منه على أن الامتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بمعنى أن استغلال هذه الأخيرة يستوجب الحصول على عقد امتياز تمنحه السلطة المختصة في ذلك .

و تجسيدا لذلك أصدر المشرع القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة واعتماد أسلوب الامتياز كآلية ناجعة لاستغلالها وهو ما ترتب عنه إلغاء القانون 87-19 و جميع الآثار المترتبة عنه بموجب المادة 34 من القانون 10-03 .

و تبرز أهمية موضوع عقد الامتياز باستغلال العقار الفلاحي من حيث أنه نظام يساير التطورات السارية مقارنة مع قطاعات أخرى كقطاع الإستثمار (العقار الصناعي) ، و أيضا محاولة المشرع توحيد نظام استغلال الأملاك الوطنية الخاصة ، كما يتّسم هذا النظام بخصائص و سمات كثيرة ، مما يستوجب دراسته لاستظهار أهميته خاصة من أجل بعث القطاع الفلاحي من جديد واستغلاله استغلالا أمثل كونه الأساس الذي ينبني عليه اقتصاد الدولة .

و أمّا عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فإنّ ذلك راجع لكونه مرتبط بالعقار الفلاحي ومدى الأهميّة القصوى للفلاحة في حياتنا اليومية ، كما أنه يعد شكل من أشكال العقار الاقتصادي الذي تقوم عليه سياسة التنمية و الاقلاع الاقتصادي، و كذلك كوننا نعمل في هذا المجال ، بالتالي هذا ما دفعنا للبحث و الدراسة أكثر في هذا الموضوع رغبة منا لفهم أكثر و أوضح لعقد الامتياز الفلاحي و مدى نجاعته في الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي .

و من خلال ما سبق تم طرح الإشكالية التالية:

هل يعد عقد الامتياز الذي تبناه المشرع الجزائري في ظل القانون 03/10 الوسيلة الناجعة للاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ؟ .

وقد كان المنهج الوصفي و التحليلي هو المعتمد في دراستنا، حيث استعملن المنهج الوصفي لاستعراض وضعية العقار الفلاحي عبر النصوص القانونية المتعاقبة، كما ركزنا في هذه الدراسة على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي و إظهار إيجابيات و سلبيات هذه النصوص في تحسين استغلال العقار لفلاحي باعتماد المنهج التحليلي.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه ، اتبعنا خطة متضمنة فصلين ، حُصِّص فيها الفصل الأول لماهية عقد الامتياز الفلاحي و الذي قسمناه إلى مبحثين نتطرق فيهما لمفهوم عقد الإمتياز ، خصائصه و اطرافه في (المبحث الأول) ، ثم للطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي ، اثاره و الشراكة كآلية للاستغلال في الامتياز الفلاحي في (المبحث الثاني)

أما الفصل الثاني فيتعلق بدراسة المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي ، و قسمناه كذلك لمبحثين نتطرق للنزاعات المرتبطة بعقد الامتياز الفلاحي في (المبحث الأول) ثم للاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي في (المبحث الثاني).

الفصل الأول
ماهية عقد الامتياز الفلاحي

الفصل الأول

ماهية عقد الامتياز الفلاحي

لقد نصت المادة 22 من دستور 2020¹ على أن :

" يحدّد القانون الأملاك الوطنية .

و تتكوّن الأملاك الوطنيّة من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كلّ من الدولة و الولاية و البلدية .

تُسيّر الأملاك الوطنية طبقا للقانون " .

و قد تضمن القانون 90-30 تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة ، و ذلك في كثير من أحكامه ، كالمواد 2 ، 12 ، 17 ، 27 و 38 منه ، و من أجل تسيير واستغلال هذه الأملاك فقد وضع المشرع الجزائري عدّة آليات و أساليب لاستغلالها تتماشى مع طبيعتها و تساير هدفها و من ثم استحدث الامتياز كوسيلة من أجل ذلك ، لا سيما أن هذا الأخير يعتبر من أقدم و أشهر الأساليب التي تعتمدّها الدولة من أجل إدارة المرفق العام .

و من بين أهم القوانين التي استصدرها المشرع و التي نص فيها صراحة على عقد الامتياز هو القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، وهو الأسلوب المتبع حاليا في استغلال العقار الفلاحي .

و عليه و لتسليط الضوء على هذه الآلية قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتناول مفهوم عقد الامتياز و خصائصه في (المبحث الأول) ، ثم الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي و أطرافه في (المبحث الثاني) .

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، ج ر ، ع 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020 .

² - انظر المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 10/08/2010 الذي يحدّد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجزائرية ، ج ر ، ع 46 ، المؤرخة في 18/08/2010 .

المبحث الأول

مفهوم عقد الامتياز و خصائصه

إن القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 و الذي تضمن التوجيه العقاري الفلاحي¹ كان المرجع و اللبنة الأساسية للسياسة الفلاحية الريفية و تحديد عناصر توجيهها ، و ذلك من اجل تحسين قطاع الفلاحة و تحقيق الأمن الغذائي و خلق فضاء للشغل .

فمن خلال المادة 17 من هذا القانون نجد أن المشرع قد أوجد طريقة جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، و هي الامتياز بالتالي فهذا القانون قد مهّد و هيأ لإصدار نصوص قانونية جديدة لتحويل حق الانتفاع الدائم الذي تضمنه قانون 87-19 إلى حق امتياز ، و لقد تم تجسيد هذه المجهودات بصدور القانون 10-03 الذي تناول عقد الامتياز الفلاحي و خصائصه و أطرافه و النطاق القانوني لتطبيقه .

و هذا ما سنعالجه في المطالب الثلاثة التالية، بحيث سنتطرق لمفهوم عقد الامتياز في (المطلب الأول) خصائصه في (المطلب الثاني) و أخيرا لأطرافه في (المطلب الثالث) .

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري يُعدّ من طرف إدارة أملاك الدولة باعتبارها ممثلاً عن وزير المالية و يسبقه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326² إذ يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر صاحب حق الامتياز ، حيث سنتطرق لمدلوله الفقهي في (الفرع الأول) ، و تعريفه القانوني في (الفرع الثاني) و أخيرا للتعريف القضائي في (الفرع الثالث) .

¹قانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ، ع 45 الصادر في 10/08/2008
²المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/10/2010 المحدّد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، ع 79 المؤرخة في 29/12/2010 .

الفرع الأول

التعريف الفقهي

الامتياز هو ترخيص قانوني تمنحه الدولة لشخص طبيعي أو معنوي و ذلك لاستغلال أموال عقارية لمدة محددة و بمقابل معيّن ، إذ عرّفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه : " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية و البلدية ، بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمّى صاحب الامتياز ، يقوم بتسيير استغلال مرفق عمومي لمدة محدّدة و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك و في مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد في العقد و يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق " ¹.

و قد عرّفه أيضا الأستاذ أحمد محيو على أن امتياز المرفق العام : " هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي " ².

من خلال هذين التعريفين نلاحظ أنهما تطرّقا لعقد الامتياز الذي ينصب على مرفق عمومي بحيث يتم منح تسييره لشخص معنوي أو شخص طبيعي ، و هذا ما جاء مخالفا لما نص عليه قانون 10-03 و ذلك لأن الطرف المتعاقد مع الدولة في صلب هذا القانون منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره .

و هذا ما سنراه في التعريف القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي .

الفرع الثاني

التعريف القانوني لعقد الامتياز

من خلال اطلاعنا على بعض القوانين و المراسيم المتعلقة بالامتياز عموما و الامتياز الفلاحي على وجه الخصوص سننتظرّق لمجموعة من التعاريف كما سيأتي :

¹ - عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسر النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 55 .

² - أحمد محيو ، محاضرات حول المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1996 ، ص 440 .

- القانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 و المتضمن توجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية¹، أورد تعريفا لعقد الامتياز في المادة 55 منه حيث نصّت على :
" أن التسيير يتم وفقا لعقد إداري للامتياز، و بموجب دفتر الأعباء العامة و المنازعات المتعلقة بالأملك العامة هي ذات طابع إداري "
- المرسوم التنفيذي رقم 89-01 المؤرخ في 15/01/1989 المتعلق باحتكار الدولة للتجارة الخارجية في مادته الرابعة (4) عرّف عقد الامتياز على أنه :
" امتياز احتكار الدولة للتجارة الخارجية عقد من عقود القانون الإداري تحدّد بموجبه الدولة التبعات و الشروط التي يخضع لها أصحاب الامتياز و تبين حقوقهم و واجباتهم إزاء الدولة " ².
- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمّن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملك الواقعة في المناطق الخاصة و في دفتر الشروط النموذجي الملحق به ، عرّف عقد الامتياز على أنه : " هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة و لمدة معيّنة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفّرة تابعة لأملكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساس في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 و المتعلّق بترقية الاستثمار³.
- أما القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمّن التوجيه الفلاحي فقد عرّفه في نص مادته 3 الفقرة الثالثة على أنّ :

¹ - القانون رقم 88-01 مؤرخ في 02/01/1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، ج ر ، ع 02 ، الصادرة بتاريخ 13/01/1988

² - المرسوم التنفيذي رقم 89-01 مؤرخ في 15/01/1989 يضبط كميّات تحديد دفاتر الشروط المتعلقة بالامتياز في احتكار الدولة للتجارة الخارجية ، ج ر ، ع 03 ، الصادرة في 18/01/1989

³ - المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمّن منح الإمتياز في الأراضي التابعة للأملك الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار ، ج ر ، ع 67 المؤرخة في 1994 .

" الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدّدة مقابل دفع إتاوات سنوية " ¹.

و ما يلاحظ على هذه المادة أنها أوردت مصطلح شخص و هي واسعة و تشمل الشخص المعنوي و الطبيعي ، كما استعمل عبارة العقارات الفلاحية و هي أيضا واسعة و تشمل الأرض و ما احتوت عليه من مباني و عقارات ².

- أمّا القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدّد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، فقد عرّف عقد الامتياز في مادته 4 كما يلي :

" هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من الجنسية الجزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية " .

يقصد في مفهوم هذا القانون بالأمالك السطحية ، مجموعة الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما منها المباني و الأغراس و منشآت الريّ " .

نلاحظ أن هذه المادة قد حددت بدقة طبيعة الشخص .

و لكن بالرجوع للنصوص السابقة نجدها تصف الامتياز مرة بعقد إداري و مرة أخرى بعقد و هو ما ورد في القانونين 16-08 و 03-10 الأمر الذي يثير التساؤل حول طبيعة عقد الامتياز هل هو عقد إداري أو عقد عادي ؟

نجيب فنقول أنّ السلطة اثناء قيامها بوظيفتها تقوم بأعمال إدارية قانونية مختلفة هدفها ترتيب آثار قانونية و هذه الأعمال الإدارية لا تخرج عن نوعين هما :

¹ القانون 16-08 ، مرجع سابق

² - مصطفى كحال ، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون ، 2012-2013 ، ص 38 .

القرارات الإدارية و العقود الإدارية و هذه الأخيرة هي أعمال إدارية قانونية أو رضائية ، صادرة بناء على اتفاق أو تبادل رضى الطرفين (الإدارة و الطرف المتعامل معها) ¹.

بالتالي نقول أن مصطلح عقد المذكور في المادة 4 من القانون 10-03 يقصد به العقد الإداري على الرغم من أنه لم ينص عليه صراحة و دليل ذلك ما يلي :

- أن عقد الامتياز يتضمن أحكام استثنائية و غير مألوفة في القانون الخاص ².
- أن أحد أطرافه شخص من اشخاص القانون العام متمثلاً في السلطة المانحة للامتياز ³.
- أن عقد الامتياز يتصل بمرفق عام و الهدف منه تحقيق منفعة عامة تتمثل في خدمة الأرض ⁴.
- أن عقد الامتياز مرفق بدفتر شروط ملحق به و ذلك لا يكون إلا في العقود الإدارية ⁵.

الفرع الثالث

التعريف القضائي لعقد الامتياز الفلاحي

ورد تعريف عقد الامتياز في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 2004/03/09 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 كما يلي : " إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل ، باستغلال

¹ - عمار عوادي ، القانون الإداري - النشاط الإداري ، ج 2 ، دار المطبوعات الجامعية ، 2002 ، ص 84 .
² - المادة 3 من الملحق 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/10/23
المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، ع 79 المؤرخة في 2010/12/29 .
³ - راجع المادة 3 ف 3 من الق 08-16 ، و المادة 4 من ق 10-03 .
⁴ - راجع المادة 01 و المادة 2 من ق 08-16 .
⁵ - راجع المادة 4 من ق 10-03 .

مؤقت لعقار تابع للأموال الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة و لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه ¹.

و من خلال هذا التعريف يتضح جليا أنّ مجلس الدولة قد اعترف صراحة بالطابع الإداري و الطابع العام لعقد الامتياز، بما يخوّله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المستثمر .

المطلب الثاني

خصائص عقد الامتياز الفلاحي

لقد أولى رجال القانون أهمية قصوى لعقد الامتياز ، و هذا لما يتمتع به من الخصائص التي تميّزه عن التصرفات القانونية الأخرى .
واستنادا للتعريفات الفقهية و التشريعية و القضائية فإن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص الهامة المتمثلة في أنه :

1- عقد إداري .

2- عقد منشئ لحق عيني .

3- عقد محدد المدّة .

الفرع الأول

عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عقد إداري

تنص المادة 4 من القانون 10-03 على:

" إنّ الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يُدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ، و كذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط " .

¹ - الزويبر بريك ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر ، 2014-2015 ، ص 14 .

من خلال هذا النص نجده يشير إلى مقومات العقد الإداري و الذي يتميز بعنصرين أساسيين هما :

- وجود السلطة العامة باعتبارها الطرف الذي يبرم العقد و هو شخص معنوي عام و المتمثلة في الدولة .
- توفر شروط استثنائية غير مألوفة و التي نجدها في عقود القانون الخاص ¹ .

و يرمي هذا العقد الإداري إلى منح حق لشخص طبيعي لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ² ، و الذي لا يكون إلاّ بناء على دفتر الشروط ، الذي نُظمت أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 ليحدّد كميّات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

و يعرف دفتر الشروط على أنّه وثيقة إدارية تحرّرها الإدارة و التي بموجبها تبرم الصفقات العمومية ، لتنفيذ إرادتها في الاستغلال و تحتوي على ثلاث أنواع محدّدة في المادة 26 من قانون الصفقات العمومية و هي :

- دفاتر البنود العامّة المطبّقة على كلّ صفقات الأشغال .
- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدّد الترتيبات التقنية .
- دفاتر التعليمات الخاصة.

و يحتوي دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 على جميع الأحكام (حقوق المستثمر والتزاماته ، و كيفية ممارسة الرّقابة ، مدّة الامتياز والشروط المالية) .

و هو على شكل تنظيم غير قابل للمناقشة و التفاوض .

و عندما يقدم المستثمر صاحب حق الامتياز ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يبدأ الإيجاب ، و يكون القبول من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و الذي يقوم باستدعاء المستثمر صاحب حق الامتياز ، و هذا لإتمام شكليات التوقيع

¹ - انظر المادة 793 من القانون المدني الجزائري .

² - عمار بوضياف ، دعاوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 55 .

على دفتر الشروط و إرسال الملف ، و دفتر الشروط لإدارة الأملاك الوطنية و هذا قصد تحرير عقد الامتياز الفلاحي .

ميدانيا فإن عقد الامتياز يعدّ من طرف مدير أملاك الدولة للولاية ، و هو ملزم قانونا بتسجيله و شهره لدى المصلحة المختصة ، و بعد أن يستوفي هذين الإجراءين ترسل العقود إلى مدير أملاك الدولة في الولاية الذي يبلغه بدوره إلى المستفيد بعد التّسجيل و الشّهر العقاري لعقد الامتياز ، و هذا الإجراء هو من الإجراءات الشكلية اللاحقة لعملية إبرامه¹.

و بالرجوع للمادة 793 من القانون المدني الجزائري المعدّل و المتمّم فإنّ الشّهر العقاري لا يعتبر ركنا لقيام عقد الامتياز و لكنّه لا يترتّب عنه أثر عيني في مواجهة المتعاقدين و الغير إلّا بعد استيفائه لإجراء الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا².

بالإضافة لكل هذا فإنّ المشرّع الجزائري منح المحاكم الإدارية الاختصاص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالعقود التي تبرمها الإدارة و المتجسّدة في الدولة، الولاية و البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطّابع الإداري و ذلك حسب ما نصت عليه المادة 800 من ق إ م³.

الفرع الثاني

عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق عيني

بالرجوع للمادة 12 من ق 10-03 نجدها تنص على :

" بغض النظر على أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض " 4 .

1 - انظر المادة 17 من القانون رقم 10-03 .

2 - انظر المادة 793 من ق م ج .

3 - انظر المادة 800 من ق إ م .

4 - انظر المادة 12 من ق 10-03 ..

من خلال هذه المادة يتضح ان حق الامتياز حق عيني عقاري ، حيث يعرف الحق العيني العقاري على انه هو الحق الذي يرد على شيء مادي و يخول لصاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون حاجة الى تدخل شخص اخر ليتمكنه من استعمال حقه ، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق و الشيء موضوع الحق و تطلق على هذه الحقوق تسمية (العينية) لانها متعلقة بالعين او الشيء المادي .

و تنقسم الحقوق العينية الى نوعان :

حقوق عينية أصلية و هي (حق الملكية ، حق الإنتفاع ، حق الإستعمال و السكن و حق الإرتفاق) ، و حقوق عينية تبعية و هي (حق الرهن الرسمي ، حق الرهن الحيازي ، حق الامتياز و حق التخصيص)¹.

و عند تفحص حق الامتياز في اطار القانون 10-03 نجده نص على ان حق الامتياز حق عيني عقاري ، هذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال الحر للارض و الاملاك السطحية المتصلة بها لاغراض فلاحية ، القيام بالبناء ، التهيئة ، التنازل عن الحق ، تقديم الحق كحصة في الشركة .

و أهم خاصية هي امكانية رهنه باعتبار حق الامتياز كضمان للقروض التي يتحصل عليها المستثمر الفلاحي لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في اطار الاستثمار الفلاحي وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 من القانون 10-03²

و رغم أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري الا أنه يمكن للدولة ممارسة نزع حق الامتياز عندما تكون كل الاراضي الممنوحة او جزء منها مبرمجة لان تستعمل كوعاء عقاري من أجل انجاز منشأة ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة³

¹ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني للتأمينات العينية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 20 .

² بريك الزويير ، المرجع السابق ، ص 17

³ زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام ، طبعة جديدة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2019-2020 ، ص 125

الفرع الثالث

عقد الامتياز الفلاحي عقد محدد المدّة

حيث يبرم عقد الامتياز لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط ، تعده الدولة بصفته الطرف الممتاز في العقد و بصفتها السلطة المانحة للامتياز و يغلب على دفتر الشروط سلطة الارادة المنفردة للدولة عكس القانون الخاص الذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية¹

و في ظل القانون 03-10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة حددت مدة عقد الامتياز بربعون سنة (40) كحد أقصى قابلة للتجديد طبقا لنص المادة 04 منه ولا يتم تجديدها ضمنا و انما بطلب من المستثمر صاحب الامتياز يودعه لدى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية قبل اثني عشر شهر(12) من نهاية مدة العقد و هذا الطلب يكون مرفق بجدد يتضمن وصف دقيقا لموقع الارض و قوام الارض و الاملاك السطحية المتصلة بها وفقا لنموذج منصوص عليه في المادة 30 من المرسوم التنفيذي 326/10²

و ما يمكن ملاحظته ان المشرع الجزائري لم يحدد عدد مرات تجديد عقد الامتياز في اطار القانون 03-10 مما يجعل تقييده لمدة معينة ذات طابع شكلي أكثر منه تقييد موضوعي يهدف الى تقييد المستثمر صاحب الامتياز بمدّة معينة ثم ينتهي هذا الحق .

و قد حددت المادة 26 من القانون 03-10 الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز³ ، حيث بعد انتهاء عقد الامتياز تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح في اطار الامتياز الفلاحي و كذا الاملاك السطحية في الحالة التي هي عليها

و يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده مديرية الاملاك الوطنية بالنسبة للاملاك السطحية مع طرح 10 بالمئة كتعويض عن الاضرار في حالة اخلال

¹ برك الزويبر ، مرجع سابق ، ص 19

² بن رقية يوسف ، محاضرة حول كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة الوطنية ، المدرسة العليا للقضاء ، مجلة المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2010-2011 ، ص 11

³ انظر المادة 26 من القانون 03-10

صاحب الامتياز بالتزاماته ، مع امكانية الطعن في مبلغ التعويض أمام المحكمة الادارية المختصة¹

المطلب الثالث

أطراف عقد الامتياز الفلاحي

هناك طرفين أساسيين في عقد الامتياز الفلاحي هما : المستثمر صاحب حق الامتياز ، و الدولة المانحة لحق الامتياز بصفتها مالكة الرقبة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

الفرع الأول

الدولة مالكة الرقبة

إذا كان الفلاح صاحب حق الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فإنّ الدولة تملك الرقبة ، فهي المالكة و المتصرّف الأساسي في الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة و يمثلها في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية باعتباره منظم و ضابط السياسة الفلاحية و ذلك بعد الحصول على رأي مديرية أملاك الدولة الوطنية أو رأي الوالي حسب الحالات .

و تنحصر الأراضي التابعة أو التي تملكها الدولة في الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 ، و أراضي العرش ، و أراضي البلديات و الأراضي التي كانت تخضع لنظام التسيير الذاتي في الزراعة و الأراضي التي لا وارث لها أو لا مالك لها و المؤممة و المتبرّع بها لصندوق الثورة الزراعية و التي لم تتم المطالبة بها من طرف أصحابها في الآجال التي حدّتها المادة 18 من الأمر 95-26 المعدّل و المتمم لقانون التوجيه العقاري و الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ، و التي لم يطالب بها أصحابها أو لم تتوفّر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 85 مكرر 1 من القانون 95-26.²

¹ زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 123

² - أحمد صالح علي ، عقد الإمتياز الفلاحي ، المجلّة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، مج 50 ، ع 5 ، الصادرة عن جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2013 ، ص 166 .

الفرع الثاني

المستثمر صاحب حق الامتياز

إن القانون رقم 03-10 جاء واضحا فيما يخصّ المستثمر صاحب حق الامتياز و الذي يجب أن يكون شخصا طبيعيا و يتمتع بالجنسيّة الجزائرية الأصلية و هذا يعبر عن مظهر من مظاهر السيادة الوطنية ، بالتالي فحق الامتياز لا يُمنح للشخص الأجنبي و لا للشخص المعنوي .

بالتالي فإنّه من أجل المحافظة على الهدف الذي من أجله أوجد المشرع الجزائري عقود الامتياز فإنّ توزيع الأراضي الفلاحية على المستثمرين لا يمكن أن يكون بشكل عشوائي و غير مدروس بل يجب أن يمنح هذه الأراضي الفلاحية إلى عمال المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية و الذين استفادوا من احكام القانون 87-19 و الذين حصلوا بموجبه على حق الإنتفاع الدائم و الحائزين على عقود مشهورة في المحافظة العقارية أو بقرار من الوالي وفقا لأحكام المادة 5 من القانون 03-10¹.

و يجب أن يكون المستثمر (صاحب حق الامتياز) غير وارد اسمه في قائمة المُقصرين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 7 من القانون 03-10 و لا يكون ضمن الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقا خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها ، أو ضمن الأشخاص الذين ألغى القضاء قرارات استفادتهم ، أو الذين كانت لهم سلوكيات معادية للثورة التحريرية و هذا وفقا لأحكام المادة 19 من القانون 03-10 ، أمّا الأشخاص الذين طُرحت قضاياهم على العدالة فتوجّل معالجة حالاتهم لغاية صدور أحكام نهائية مستوفية لطرق الطعن العادية و غير العادية و ممهورة بالصيغة التنفيذية تطبيقا لاحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 10-326.

¹ - أحمد صلاح علي ، المرجع السابق ، ص ، 164 .

المبحث الثاني

آثار عقد الإمتياز الفلاحي

ان عقد الامتياز الفلاحي و كغيره من العقود متى نشأ صحيحا يرتب حقوقا و التزامات في ذمة طرفيه و سنتطرق في هذا المبحث لحقوق و التزامات الأطراف في عقد الإمتياز الفلاحي (المطلب الأول) ، ثم للشراكة كآلية مستحدثة لاستغلال الامتياز الفلاحي في (المطلب الثاني) ، و أخيرا لنهاية عقد الإمتياز في (المطلب الثالث) .

المطلب الأول

حقوق و إلتزامات المانح و المتلقي

عقد الامتياز الفلاحي باعتباره عقدا إداريا يترتب عنه عدة آثار كما هو الحال في العقد المدني ، و ذلك بمجرد إبرامه تبعا للقواعد العامة المتبعة في العقود الإدارية و من تاريخ شهره ، في المحافظة العقارية بصفة خاصة بالنسبة لعقد الامتياز الفلاحي و من خلال صيرورة العقد يلتزم كل طرف بواجباته القانونية و العقدية التي تشكل بدورها حقوقا مقابلة للطرف الآخر .

و في هذا المطلب سنتحدث عن حقوق و التزامات مانح الامتياز و هو الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في (الفرع الأول) ، ثم لحقوق و التزامات المتلقي و هو صاحب الامتياز أو الفلاح في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

حقوق و التزامات المانح

بالتفحص الدقيق لأحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و بالخصوص الملحق الثالث المتضمن نموذج دفتر شروط امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة لم نجد أي عنوان أو بند يحدد حقوق و إلتزامات الإدارة المانحة على غرار تحديد حقوق و التزامات المتلقي ، و كأن الامتياز يخص طرفا واحدا ، و لكن

سنلخص حقوق الإدارة المانحة وفقا للقواعد العامة و لما ورد في نصوص قانونية متفرقة في القانون 03-10 باعتبارها حقوق إدارية خاصة بعقد الإمتياز الفلاحي¹.

-أولا : حقوق الدولة مانحة حق الامتياز :و تتمثل في :

1-الحق في الرقابة :

للإدارة عند إبرامها عقود إدارية الحق في مراقبة المتعاقد معها و توجيهه أثناء تنفيذ التزاماته التعاقدية دون الحاجة لورود نص بالعقد يمنحها ذلك ، و لا يجوز للإدارة التنازل عن استعمال هذا الحق أو الاتفاق مع المتعاقد معها على الإعفاء منه .

2-الحق في فسخ العقد بالطرق الإدارية:

بما أن المصلحة العامة هي الهدف الأساسي من إبرام العقود الإدارية ، فإذا رأت الإدارة تعارض ذلك مع المصلحة العامة فإنها تعتمد إلى إنهاء العقد بالإرادة المنفردة عن طريق الفسخ الإداري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي و للمتعاقد معها الذي لحقه ضرر جراء هذا الفسخ اللجوء إلى القاضي الإداري لمطالبته بالتعويض².

3- الحق في الإتاوات

لقد نصت عليها المادة 4 من القانون رقم 03-10 ، و هي عبارة عن مقابل يدفعه المستثمر صاحب الامتياز لاستغلاله الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة دون الأملاك السطحية و تحدّد سنويا بموجب قانون المالية ، و هو مبلغ يمكن القول أنه رمزي لا يتناسب مع قيمة الإنتفاع بالأرض ، و يلتزم المستثمر صاحب حق الإمتياز بدفعه³، و في حالة تهريبه أو تقاعسه في ذلك يترتب على ذلك جزاء الفسخ بالطرق الإدارية حسب نص المادة 28 من قانون 03-10⁴، كما انه وفقا للمادة 29 من القانون 03-10 يعد اخلال بالالتزامات عدم دفع الإتاوات بعد سنتين (2) متتاليتين " ⁵.

1 - الزويير بريك ، المرجع السابق ، ص 56 .

2 - الزويير بريك ، المرجع السابق ، ص ص 52 .

3المادة 4 من القانون رقم 03-10 السالف الذكر .

4 انظر المادة 28 من القانون 03-10

5انظر المادة 29 من القانون رقم 03-10 .

كما حدّدت المادة 9 من دفتر الشروط أن الإتاوات تدفع على مستوى صناديق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ، بحيث يجب على المستثمر الفلاحي إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دورياً بوصولات تسديد هذه الإتاوات .

4- الحق في ممارسة الشفعة

الشفعة قد عرفها المشرع الجزائري في المادة 794 من القانون المدني على أنّها : " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار "

و الشّفعة في عقد الامتياز الفلاحي فهو حق يمارسه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسم و لحساب الدولة في حالة إعلان صاحب حق الامتياز التنازل عن حقّه في الامتياز بالبيع ، و هدف الدولة في تقرير حق الشفعة لها هو تكوين رصيد من الحق العيني الممنوح يخصّص بالدرجة الأولى إلى عصرنة و تجميع الأراضي الفلاحية و بقائها في الذمة المالية لأملاك الدولة ، و كذلك التحكم في المعاملات العقارية و تقادي ارتفاع غير طبيعي في أسعار العقار ¹ .

أمّا في المستثمرة الفلاحية الجماعية فإنّ صاحب عقد الامتياز الفلاحي الذي يكون في الشبوع عليه إخطار كتابيا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم هذا الأخير بإبلاغ أعضاء المستثمرة الآخرين حتى يتمكّنوا من ممارسة حقّهم في الشفعة إن أرادوا ذلك ، و لهم أجل 30 يوما لردّهم بالإيجاب أو الرفض للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

و في حالة الرفض يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة و يُعلم به كتابيا المستثمر المتنازل و نفس الشيء ، إذا لم يكن هناك رد في ظرف 30 يوما من طرف باقي أعضاء المستثمرة ² .

5- سلطة توقيع الجزاءات:

هذه الجزاءات تكون إمّا مالية و هي مبالغ تحددها الإدارة مقدّما كجزاء الإخلال المتعاقد معها بالتزام من التزاماته و إمّا فسخ إداري للعقد ، و هذه السّلطة الممنوحة

1 - أحمد صالح علي ، المرجع السابق ، ص 178 . .

2 - أحمد صالح علي ، المرجع السابق ، ص ص 178-179 .

للإدارة في توقيع الجزاءات هي من أخطر السلطات لأن الإدارة تقرّها دون اللجوء إلى القضاء و دون أن تثبت أنه قد أصابها ضرر من جراء إخلال المتعاقد بالتزاماته¹.

ثانيا : إلتزامات الدّولة و الجزاءات المترتّبة عنها

إنّ القانون رقم 03-10 لم ينص صراحة على إلتزامات الدّولة و لكن يمكن فهمها و استنتاجها ضمنا كآلاتي .

1- لا يجوز للإدارة التحلّل من العقد بعد تمام إبرامه

حيث يجب على السلطة مانحة الامتياز إحترام كل الشروط الواردة في العقد إلا إذا طرأت ظروف جديدة مغايرة للتنفيذ عندئذ للإدارة تعديل الإلتزامات التعاقدية بما يحقّق المنفعة العامة².

2- إحترام المواعيد

إنّ عقد الإمتياز الفلاحي محدّد المدّة ب 40 سنة قابلة للتّجديد بالتّالي فعلى الإدارة إحترام هذه المدّة .

3- الإلتزام بعدم التدخّل في إدارة و تسيير حق الإمتياز

لا يحق لأيّ كان التدخّل في إدارة و تسيير المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية لأنّ هذا التدخّل يقع تحت طائلة ترتيب المسؤولية المدنية و الجزائية للمتدخّل .

الفرع الثاني

حقوق و التّزامات المستثمر صاحب حق الامتياز

يترتب عن ابرام عقد الامتياز حقوق و التّزامات لصاحب الامتياز

-أولا : حقوق صاحب حق الإمتياز:

هذه الحقوق مرتبطة بالحق العيني الأصلي الذي منحه المشرّع بموجب عقد الامتياز و هو حق الإستغلال المنصوص عليه بالمادة 4 من القانون رقم 03-10 و تتمثل في :

¹ - إبراهيم طه فياض ، العقود الإدارية ، مكتبة الفلاح ، ط1 ، الكويت ، 1981 ، ص ص 174-175 .

² - إبراهيم طه فياض ، المرجع السابق ، ص 240

1- الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية و أملاكها السطحية

نص القانون 03-10 في المادة 22 و 23 منه على وجوب قيام المستثمرين أصحاب الامتياز باستغلال مستثمراتهم و الأملاك السطحية المتصلة بها بصفة شخصية و مباشرة ، و في حالة مخالفتهم يعد إخلالا بالالتزامات¹.

2- الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق الخروج من الشيوخ

بناء على نص المادة 11 الفقرة 2 من القانون 03-10 يمكن لأحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذي يريد الخروج من الشيوخ و تكوين مستثمرة فلاحية فردية أن يقدم طلبا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية و يجب عليه مراعاة احكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية².

يرد عليه الديوان خلال أجل 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب ، و يمدد الأجل إلى 30 يوما يعمل خلالها على دراسة الطلب و الوثائق المرفقة به ، و له أن يرفض هذا الطلب إذا لم يراع المساحة المرجعية .

3-الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

حيث أجازت 28 من المرسوم التنفيذي 10-326 للمستثمرين أصحاب الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية و التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 96-459 المؤرخ في 18/12/1996 المتضمن القواعد المطبقة على التعاونيات الفلاحية .

4- الحق في رهن حق الإمتياز

أجازت المادة 12 من القانون 03-10 لصاحب حق الإمتياز تأسيس رهن عقاري على العقار محل عقد الإمتياز الفلاحي و هذا من أجل تمويل المستثمرة الفلاحية و

¹ - المادة 29 من القانون 03-10 نصت على : " يعدّ إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في حالة :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك السطحي .

- عدم إستغلال الأراضي و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1) .

- التآجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية .

- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين " .

² - المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

عصرنتها و إعادة تجهيزها من جديد ، كما يمكن للمستثمر صاحب حق الإمتياز أن يحصل على قروض الإستثمار و قروض الإستغلال¹.

5- حق التنازل عن حق الإمتياز

ان المادة 13 من القانون 10-03 تنص على انه للمستثمر صاحب حق الامتياز التنازل لأحد ذوي الحقوق للمدة المتبقية من عقد الإمتياز الفلاحي² في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد و يكون التنازل بمقابل أو مجانا³.

6 - حق إبرام عقد شراكة

يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة ، تحت طائلة البطلان ، بموجب عقد رسمي مشهر ، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ، و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية و يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط و كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " ⁴.

7 - الحق في تجديد العقد

يمكن للمستثمر صاحب عقد الإمتياز أن يطلب تجديد عقد الإمتياز في حالة إنقضائه (40 سنة) و ذلك بتقديمه طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية يفصح فيه عن رغبته في ذلك ، و هذا خلال أجل لا يقل عن سنة قبل إنقضاء عقد الإمتياز⁵.

8- الحق في طلب الفسخ

حول المشرع في المادة 26 من القانون 10-03 و المادة 2 من دفتر الشروط لصاحب عقد الإمتياز الحق في طلب فسخ عقد الإمتياز ، و تكون إجراءات طلب الفسخ نفسها إجراءات التجديد بتقديم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى

¹ - انظر المادة 12 من القانون 10-03 السالف الذكر .

² المادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326

³ المادة 25 من القانون 10-03

⁴ - المادة 21 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر .

⁵ - المادة 4 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر .

الولاية يفصح فيه عن رغبته في فسخ العقد و هذا لعدّة أسباب كتعسّف الإدارة في إستخدام سلطاتها ، أو لظروف أخرى خاصة بالمتلقي صاحب عقد الامتياز ¹ .

ثانيا : إلّتزامات صاحب حق الإّمتياز

لقد ربّّب القانون رقم 10-03 إلّتزامات على عاتق المستثمر صاحب الامتياز

1- الإّلتزام بالإّدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة

أزّم المشرع المستثمر صاحب عقد الإّمتياز باستغلاله للعقار الفلاحي بصفة شخصية و مباشرة و وفقا لما جاء في احكام المادتين 22 و 23 و إذا كانت المستثمرة جماعية فإنّه على أصحاب الإّمتياز إعداد إتفاقية غير ملزمة للغير تحدّد فيها العلاقات فيما بينهم كرئيس المستثمرة و طريقة المشاركة لكل واحد منهم ففي أعمال المستثمرة .

2- الإّلتزام بالإّعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على إثرائها

يرمي هذا الإّلتزام إلى وجوب إعتناءصاحب الامتياز بالأرض الفلاحية و الاملاك السطحية الملحقة بها ² محل عقد الإّمتياز .

3 - الإّلتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض

على المستثمر صاحب حق الإّمتياز أن يبذل عناية الرجل الحريص على الأراضي الفلاحية استصلاحها و خدمتها و كذا الحفاظ على طابعها الفلاحي .

4-الإّلتزام بتخصيص الأملاك السّطحية للغرض الذي منحت لأجله

يلتزم صاحب عقد الامتياز بتخصيص الأملاك السّطحية لخدمة الأرض أو النّشاط الفلاحي و هو ما نصّت عليه المادة 3 من دفتر الشروط ³ .

5- الإّلتزام بعدم تأجير الأرض و أملاكها السّطحية من الباطن

إن استغلال المستثمرة الفلاحية يعتبر استغلالا شخصيا و جوبا ومنه فتأجيرها لشخص آخر يعتبر تصرفا محظورا حظرا مطلقا في عقد الإّمتياز .

¹ - المادة 26 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر .

² انظر المادة 23 من القانون 10-03

³ - انظر المادة 3 من دفتر الشروط الامتياز الفلاحي الملحق رقم 4 ، ص 176.

6- الإلتزام بدفع الإتاوة

الاتاوة هي مبلغ زهيد يدفعه المستثمر صاحب عقد الامتياز لقاء إستغلاله للأرض و تشكّل موردا للخزينة العمومية¹.

7 - الإلتزام بالتّصريح بكل اتفاقات الشركة :

و هذا الإلتزام يقع على عاتق الموثق المحرّر لعقد الشراكة و الذي يعلم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هذا طبقا للمادة 26 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 و كذلك على عاتق المستثمر صاحب عقد الإمتياز².

المطلب الثاني

الشراكة كآلية لاستغلال الامتياز الفلاحي

تحاول الدولة الجزائرية النهوض بقطاع الفلاحة كبديل لقطاع المحروقات ، لذلك فهي في تطوير مستمر لإيجاد آليات جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية أحسن استغلال و القانون 03-10 جاء بطفرة جديدة في عقد الإمتياز و هي الشراكة في المادة 21 منه و سنتطرق إليها في الفرعين التاليين تباعا .

الفرع الأول

مفهوم عقد الشراكة الفلاحي

نصّ المشرع الجزائري في نص المادة 21 من القانون 03-10 على ما يلي :

" يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان ، بموجب عقد رسمي مشهّر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ، و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ، و يتعيّن على الموثّق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك .

تحدّد شروط و كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "¹.

¹ - انظر المادة 41 من الأمر 01-10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، ج ر ، لسنة 2010 .

² - انظر المادة 26 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 و المادة 8 من القرار الوزاري المؤرخ في 16/06/2011 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية .

فمن خلال هذه المادة فإن المشرع الجزائري أضاف آلية جديدة لأصحاب المستثمرات الفلاحية من أجل تحسين الإنتاج و تطوير الإستثمار الفلاحي و عصرنة المستثمرات الفلاحية و هي آلية الشراكة ، و لقد تحدث عنها في مادة واحدة فقط دون تفصيل فيها و لم يبيّن لنا نوع هذه الشراكة فهل هي شراكة بالمفهوم التجاري أم هي شراكة بالمفهوم المدني .

بالرجوع لنص المادة 419 من القانون المدني فتعرف الشراكة على أنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيين أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد ، بهدف اقتسام الربح الذي ينتج أو تحقيق إقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة .

و بالتالي يمكن إسقاط هذا التعريف العام لعقد الشراكة على عقد الشراكة الفلاحي ، فهو عقد رسمي يحرره موثق بين صاحب حق الامتياز و بين شخص آخر طبيعي أو معنوي ذي جنسية جزائرية وجوبا ، على أن يساهم صاحب حق الإمتياز بالأرض الممنوحة له في إطار عقود الامتياز و العمل فيها و يساهم الشخص الثاني و هو الشريك بتوفير جميع الإمكانيات و وسائل الإنتاج بهدف تحسين الإستثمار ، و هذا لمدة محدّدة لا تتجاوز مدة عقد الامتياز الفلاحي².

و بناء على ما جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 الشراكة لا تشكل في مفهوم القانون 10-03 ايجارا و لا تنازلا و انما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الانتاج بهدف جلي و هو الزيادة و التثمين و الرفع من القدرات الانتاجية للمستثمرة بما في ذلك المنشآت و يتعين على صاحب الامتياز المساهمة بالعمل في المستثمرة³

1 - المادة 21 من قانون رقم 10-03 ، السالف الذكر .

2 - سفيان بوط ، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون 10-03 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، دفاثر البحوث العلمية ، الصادرة عن المركز الجامعي تيبازة ، مج 9 ع 2 ، 2021 ، ص 259 .

3 منشور وزاري مشترك رقم 1809 مؤرخ في 2017/12/05 يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد عقد الشراكة الفلاحي

بالرجوع لنص المادة 21 من القانون 10-03 يتضح لنا أن عقد الشراكة الفلاحي هو عقد رسمي يتم تحريره عن طريق موثق و الذي يقوم بكتابة جميع البيانات المتعلقة بحق الامتياز و الإشارة إلى العقد و تاريخ تحريره و تاريخ شهره في المحافظة العقارية ، و كذا تدوين جميع المعلومات الخاصة بطرفي العقد و هما صاحب عقد الإمتياز و الشريك الفلاحي ، و يجب أيضا بيان أهداف هذا العقد لا سيما احترام الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية مع احترام النشاط الفلاحي لها و كذلك إلى نسبة مساهمة كل شريك .

ثم يخضع عقد الشراكة الفلاحي المحرر من طرف الموثق للتسجيل لدى المصالح التسجيل بمصلحة الضرائب و بالتالي للشهر و هذا تحت طائلة البطلان ، و قد كانت المادة 21 من القانون 10-03 صريحة بهذا الصدد (عقد رسمي لدى موثق و مشهر) كما أكد عليه المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 السالف الذكر باحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الامر 09-01 المؤرخ في 22/06/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 التي حددت المساهمة الدنيا تعدل او تفوق 34 بالمئة من رأس المال الاجتماعي¹

غير أنه فيما يخص شرط شهر عقد الشراكة تحت طائلة البطلان نجد هناك تناقض بين القوانين السالفة الذكر والمذكرة الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24/04/2017 تحت رقم 04538 الموجهة لمديري الحفظ العقاري و مديري أملاك الدولة تتعلق بكيفيات تطبيق احكام المادة 21 من القانون 10-03 التي تتضمن أن الشراكة في الامتياز الفلاحي لا تشكل ايجارا و لا تنازلا انما اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الانتاج بما في ذلك المنشآت و يتعين على صاحب حق الامتياز المساهمة في العمل في المستثمرة و أوضحت أن اتفاق الشراكة يكون في شكل

¹ امر رقم 09-01 مؤرخ في 22/06/2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر ، ع 44 ، صادرة

بتاريخ 26/06/2009 ، المادة 62 منه

رسمي لدى الموثق غير خاضع لاجراءات الشهر العقاري كونه لا يمس بحق عيني عقاري.¹

كما أنه و من الناحية العملية و التنظيمية و من أجل تقادي المنازعات بين اعضاء المستثمرات أصحاب الامتياز و شركائهم أصدرت المديرية العامة للديوان الوطني للاراضي الفلاحية عدة تعليمات للمدراء الولائيين تتعلق بعقود الشراكة حيث أنه كان يسمح لصاحب الامتياز بابرام عدة عقود شراكة مع عدة شركاء في حصته في نفس القطعة الارضية الا أنه لحصول عدة مشاكل بين المستثمرين أصدر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مذكرة رقم 227 المؤرخة في 2019/04/10 موجهة للمديرين الولائيين تتضمن امكانية ابرام عقد شراكة مع عدة شركاء في الحصة الكلية شرط أن تحرر في عقد شراكة واحد.²

و بتاريخ 2022/01/27 تحت رقم 276 أصدر الديوان الوطني للاراضي الفلاحية مذكرة أخرى جاء فيها أن اصحاب الامتياز بإمكانهم ابرام عقد شراكة واحد مع عدة شركاء في حصة واحدة شرط أن لا تتجاوز أكثر من شريكين.³

كما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقطن للمستثمرين أصحاب الامتياز الذين يبرمون شركة محاصة في عقد الامتياز الفلاحي يكون الغرض منها تنازل ضمني عن الوعاء العقاري في شكل شركة و عليه أصدره هذا الأخير المذكرة رقم 979 المؤرخة في 2022/04/29 المتعلقة بعقود الشراكة و التي جاء فيها أنه لطبيعة شركة المحاصة التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية و لا تخضع للاشهار فانه لا يمكن لهذه الأخيرة أن تكون طرفاً أو موضوعاً لاتفاق شراكة على الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية التابعة لها ومنه يتعين على المديرين الولائيين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية عدم قبول اتفاقيات الشراكة المخالفة لأحكام القانون و التنظيم المعمول به⁴

¹مذكرة رقم 04538 مؤرخة في 2017/04/24 تتعلق بكيفيات تطبيق احكام المادة 21 من القانون 03/10 ، صادرة عن وزارة المالية

² مذكرة رقم 227 مؤرخة في 2019/04/10 صادرة عن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

³ مذكرة رقم 276 مؤرخة في 2022/01/27 صادرة عن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

⁴مذكرة رقم 979 مؤرخة في 2022/04/29 متعلقة بعقود الشراكة ، صادرة عن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

المطلب الثالث

نهاية عقد الإمتياز

ينتهي عقد الامتياز بطريقتين و هما ، إما انقضاء مدته أو دون إنقضاء مدّته و هذا ما سنراه في الفروع التالية .

الفرع الأول

نهاية عقد الامتياز بانقضاء مدّته

مدّة عقد الامتياز هي 40 سنة قابلة للتّجديد ، و ترد على شكل بند من بنود العقد الذي يبرم بين المستثمر و الدّولة المانحة في عنوان الثمن و مدة الإمتياز ، و يذكر هذا البند الخاص بالمدّة في العقد وُجوبا ، و في حالة اغفاله فلا مناص من العودة إلى القانون رقم 03-10 في المادة 4 منه و التي كانت صريحة في تحديد مدة عقد الامتياز ب 40 سنة قابلة للتجديد ، بالتالي فلا يمكن الاتفاق على أكثر من ذلك و إلا كان العقد باطلا .

و لكن يمكن الاتفاق على مدة اقل من 40 سنة مثلا 20 أو 30 سنة ، كما يمكن للمتقّي في هذه الحالة عند انقضاء هذه المدّة أن يطالب برفعها و لكن بشرط أن لا تتجاوز كل المدة 40 سنة .

و في هذه الحالة يأخذ إتفاق التمديد شكل الملحق الذي يُضاف إلى العقد الأصلي و يخضع لنفس إجراءات العقد الأصلي من التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية بالتالي فهذا هو الأصل في نهاية عقد الإمتياز بانقضائه بمرور 40 سنة¹.

الفرع الثاني

نهاية عقد الإمتياز دون انقضاء مدته

هذه الحالة عكس الحالة الأولى فقد تطرأ عوامل و ظروف تؤدي إلى فسخ العقد و وضع نهاية له قبل انقضاء المدة المتفق عليها في العقد .

أولا : الإنهاء من جانب الإدارة

¹ - المادة 4 من القانون رقم 03-10 السالف الذكر .

و هو الأكثر حدوثا في عقود الإمتياز¹ و يتخذ شكلين هما :

1- الفسخ بالطرق الإدارية

لقد تعرّضنا له في حقوق الإدارة المانحة ، فهو سلطة تقديرية للإدارة و هذا من أجل تحقيق المنفعة العامة .

و قد نصت المادة 28 الفقرة 1 من القانون 10-03 :

" في حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية ، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ... " ².

بالتالي ففي حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته القانونية يُحرّر محضر بذلك من طرف محضر قضائي و يتم إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و في حالة استمراره في المخالفة فإن للإدارة فسخ العقد بموجب قرار إداري يصدره مدير أملاك الدولة للولاية ، و يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتبليغ هذا القرار إلى صاحب المستثمرة الفلاحية و لهذا الأخير حق الطعن في هذا القرار أمام الجهة القضائية خلال أجل شهرين من تاريخ تبليغه بقرار الفسخ .

2- الإسترداد

في هذه الحالة يكون الفسخ بالطرق الإدارية دون إنتهاء مدة عقد الإمتياز الفلاحي و دون أن يرتكب صاحب الامتياز أي خلل أو خطأ من جانبه ، و لكن تقوم الدولة المانحة بعرض تعويض عادل جرّاء هذا الاسترداد ، و يتم هذا الاسترداد أو إنهاء عقد الامتياز عن طريق قرار إداري إذا رأت الإدارة في ذلك تحقيقا للمصلحة العامة .

ثانيا : الإنهاء من جانب صاحب الامتياز

حيث انه بناء على احكام القانون 10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمكن للمستثمر صاحب الامتياز انهاء مدة الامتياز و ذلك بتقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انتهاء مدة

¹ - الزويبر بريك ، المرجع السابق ، ص 59 .

² - المادة 28 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر .

الامتياز¹ كما يمكن لهذا الاخير ان يلجأ إلى القاضي الإداري للمطالبة بإنهاء عقد الامتياز الفلاحي قبل فوات مدته ، و هذا يعود إلى أسباب مختلفة منها ارتكاب الإدارة لخطأ جسيم في تنفيذ التزاماتها ، أو تأخرها في تمكين المتلقي من حق الإستغلال دون مبرر شرعي ، أو قامت الإدارة بتعديل شروط العقد بما يؤثر على الجانب المالي للعقد ، و غيرها من المخالفات التي يقدر جسامتها القاضي الإداري .

ثالثا : الإنهاء لأسباب أخرى

و هذا يكون في حالات نادرة و ذلك نظرا للرجبة المشتركة لطرفي العقد في إنهاء العقد دون استيفائه المدة المحددة فيتوصلان إلى اتفاق بخصوص ذلك و هذا ما يُعرف بالفسخ الإتفاقي.

و يمكن أن يكون بسبب إستحالة إستغلال محل الامتياز لسبب خارج عن نطاق الطرفين مثلا كالقوة القاهرة و المتمثلة في انجراف التربة واستحالة خدمتها ، بالتالي فهذا السبب غير متوقع أثناء إبرام العقد ، و هذا ما يسمى بالفسخ بقوة القانون.

¹ المادة 26 من القانون 10-03

الفصل الثاني
المنازعات المترتبة
عن عقد الإمتياز

الفصل الثاني

المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز

إن مباشرة حق استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز باعتباره حقا عينيا عقاريا قد ينشأ عنه بعض المنازعات بين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير ، وقد تكون هذه المنازعات ناتجة عن الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة أو حماية و حفاظا على حق الامتياز الممنوح لهم وقد تؤدي هذه المنازعات إلى اللجوء إلى الجهات القضائية للفصل فيها حيث تم الإشارة في بعض المواد إلى حالات يمكن فيها اللجوء إلى القضاء بذكر عبارة " تقديم طعن أمام الجهات القضائية"¹ إلا أنه لم يتم تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في النزاع ذلك أن النظام القضائي في الجزائر يقوم على مبدأ ازدواجية القضاء .

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى المنازعات المترتبة بعقد الامتياز الفلاحي في (المبحث الأول) ثم نبين توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري في هذه المنازعات في (المبحث الثاني) .

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، مرجع سابق

المبحث الأول

النزاعات المترتبة بعقد الامتياز الفلاحي

تثير عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز بعض النزاعات بين عضو أو عدة أعضاء من المستثمرة قد تؤدي إلى عرقلة النشاط الفلاحي و عدم الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية .

ولهذا ارتأينا أن نبين أنواع هذه النزاعات في هذا المبحث فنتطرق إلى النزاعات الناتجة عن عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية في (المطلب الأول) ثم تلك المترتبة عن الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط في (المطلب الثاني)، و نتناول في (المطلب الثالث) المخالفات المتعلقة بالطابع الفلاحي.

المطلب الأول

الإخلال بالالتزامات التعاقدية في إطار القانون 03/10

قام المشرع بمنح المستثمر صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق و الالتزامات وفقا لأحكام القانون 03-10 و المرسوم التنفيذي 10-326 إلا أنه عند خرقها أو مخالفتها يتعرض لتوقيع الجزاءات الملائمة عليه ، كما تم منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز حيث نصت المادة 09 من القانون 03-10 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أن إيداع هذه الملفات يكون على مستوى هذا الأخير لغرض دراستها و إمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفقا لنموذج تم رفاقه بالمرسوم .

ومنه يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية منح حق الامتياز حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض¹

كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأراضي قبل تحرير عقد الامتياز كما نصت عليه المادة 31 من القانون 03-10 وكذا بعد الحصول على عقود الامتياز و في أي

¹ - يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط1 ، الجزائر ، 2001 ، ص 154 .

وقت للتأكد من أن النشاطات الممارسة موافقة لبنود دفتر الشروط¹، و قد نصت المادة 29 من نفس القانون في الفصل السادس على العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

الفرع الأول

عدم الاستغلال المباشر

نصت المادة 22 من القانون 10-03 على انه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا سواء كانت هذه المستثمرات فردية او جماعية ، كما نصت المادة 23 من نفس القانون على وجوب القيام بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام القانون 10-03 و كذا البنود والشروط المحددة في دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من نفس القانون و أكدت المادة 04 من دفتر الشروط أنه من التزامات المستثمر صاحب الامتياز عدم ترك الأراضي الممنوحة في الامتياز دون استغلال لمدة سنة دون عذر مقبول ، غير أن المشرع لم يوضح معنى العذر المقبول هل يمكن أن يرتبط بأسباب ذاتية متعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز تحول دون استطاعته ممارسة نشاطه و استغلال الأرضاً لأنها يمكن أن تتعلق بالحفاظ على خصوبة التربة و إعادة تسمينها أو ما يعرف بالدورات البيولوجية.

و مما لا شك فيه أن عدم استغلال الأرض أو استغلالها بطريقة غير عقلانية يلحق أضرار بالأراضي الفلاحية لكونه ينقص من خصوبتها و يؤدي إلى إضعاف قدرتها الإنتاجية ، ولهذه الأسباب قد عالج المشرع الأمر بموجب قاعدة آمرة وردت في قانون التوجيه الفلاحي في المادة 20 منه التي تلزم على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا كان أو معنويا أن يقوم بالاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية² ، وهذا الاستغلال لا بد أن يتوافق مع طبيعة و درجة خصوبة الأرض و أن يكون لأغراض فلاحية .

1 - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، مرجع سابق .

2 - قانون 08-16 مؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، مرجع سابق .

و منه في حالة عدم استغلال صاحب الامتياز للوعاء العقاري لمستثمرته مدة سنة واحدة يعتبر مخلا بالتزاماته ويتم إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة المشرفة على تسيير القطاع الفلاحي بعد صدور عقد الامتياز على أن يكون هذا الإعدار عن طريق المحضر القضائي ، و في حالة استمرار صاحب الامتياز في عدم استغلال الأرض رغم إعداره تتولى مصالح أملاك الدولة مباشرة إجراءات فسخ عقد الامتياز بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على ما جاء في المادتين السالفتي الذكر و يحق لصاحب الامتياز الطعن في قرار فسخ عقد الامتياز أمام الجهات القضائية في أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

الفرع الثاني

التأجير من الباطن

إن عدم استغلال الأوعية العقارية التابعة للمستثمرات الفلاحية فردية كانت أو جماعية من قبل أصحاب الامتياز بصفة شخصية و مباشرة يعد خرقا للالتزامات القانونية المنصوص عليها في القانون 03-10 و المرسوم التنفيذي 10-326 و دفتر الشروط الملحق به و عليه فان تأجير الوعاء العقاري يعد إخلالا بالالتزام حيث أن المادة 04 من دفتر الشروط أوضحت أن من التزامات صاحب الامتياز عدم تأجير الأملاك موضوع الامتياز و تأجيرها من الباطن ، و منه في حالة قيامه بتأجير الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية أو تأجيرها من الباطن يعد خرقا للالتزام قانوني و عقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بالإرادة منفردة من الإدارة (مديرية الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)² هذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلف عن حق الانتفاع في الشريعة العامة التي يستطيع المنتفع فيها أن يقوم بتأجير العقار ، إضافة إلى ذلك فان المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق انتفاع على الأراضي .

1 - المادة 28 من القانون 03-10.

2 - المادة 28 من القانون 03-10 .

الفرع الثالث

عدم تسديد الأتاوى الإيجارية

نصت المادة 04 من القانون 10-03 أن حق الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفية تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية ، و كان أول تحديد لها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010 حيث نصت المادة 41 منه على أنه تحدد الأتاوى مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصنافاً لأراضي مسقية أو غير مسقية بالهكتار و سنويا خارج الرسوم وفقاً لجدول المرفق 1.

و جاء المرسوم التنفيذي رقم 12-124 ليحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث نصت المادة 07 منه على أن تتولى إدارة الأملاك الوطنية تحصيل الإتاوة حسب الكيفيات المعمول بها كما أوضحت المادة 08 على أنه يبدأ تحصيل الإتاوة ابتداء من تاريخ توقيع عقد الامتياز².

ونصت المادة 04 من دفتر الشروط على أنه من التزامات المستثمر صاحب الامتياز القيام بدفع إتاوة الأملاك الوطنية في أجلها ، كما جاء في المادة 09 منه على أن تدفع سنويا و مسبقاً إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ، و عليه فإن عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين و بعد إنذارين غير مثيرين كما تنص عليه المادة 29 من القانون 10-03 يعد إخلالاً بالالتزامات التعاقدية من المستثمر صاحب الامتياز يعرضه إلى فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة .

¹ - الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، ج ر ، ع 49 مؤرخة في 29/08/2010 .

² - مرسوم تنفيذي رقم 12-124 مؤرخ في 19/03/2012 يتضمن تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، ع 17، مؤرخة في 25/03/2012 .

المطلب الثاني

الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط

إضافة إلى الالتزامات التعاقدية الواردة في أحكام القانون 10-03 أضاف المشرع للمستثمر صاحب الامتياز التزامات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتقه ويترتب عن مخالفتها حرمانه أو تجريده من حق الامتياز عن طريق فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة لإدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و قد تضمن المرسوم التنفيذي 10-326 هذه الالتزامات و الأعباء الواردة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم.

الفرع الأول

التصريح الكاذب

حدد المرسوم التنفيذي 10-326 في المادة 03 منه مجموع الوثائق التي يجب أن يشملها ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكل هذه الوثائق لابد أن تكون مطابقة للوقائع من حيث صحتها و إثباتها و كذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار و أي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر (كأن يدلي بمعلومات خاطئة عمدا في الاستمارة المرفقة في الملحق الأول بنفس المرسوم أو في التصريح الشرفي المصادق عليه الذي يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة وفقا للنموذج المرفق في الملحق الثاني بنفس المرسوم) يتم اكتشافه من طرف اللجنة المذكورة في المادة 06 من المرسوم 10-326 التي تنص على انه في حالة ما اذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق و الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة ، حيث حددت المادة 07 من نفس المرسوم تشكيلتها لينتج عنه تحرير محضر بذلك و يوجه الوالي قرار برفض منح الامتياز ترسل منه نسخة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ - المادة 07 من المرسوم 10-326 تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 06 أعلاه من :مدير أملاك الدولة ،مدير المحافظة العقارية ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير مسح الأراضي ، مدير التعمير و البناء ،مدير التنظيم و الشؤون العامة و ممثل عن مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا ، و يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها .

لإخطار المعني بالرفض وهو ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 10-326 التي تنص على انه دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به يؤدي كل تصريح كاذب إلى رفض ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز .

غير انه في حالة رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز يمكن للمعني بالرفض تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة بناء على ما جاء في المادة 08 فقرة 02 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني

استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى

إن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء محل الانتفاع و له الحق في استعمال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض و ذلك فيما يخدم النشاط المتعلق بخدمة الأرض و يكون هذا الاستعمال مشروع و متفق مع طبيعة الشيء و نطاق ممارسة حق الاستعمال و حق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم ، دون الإخلال بالسند المنشئ للحق¹.

أما حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فانه يمنح لصاحبه حقوق كثيرة و متنوعة إلا انه يفرض عليه عدة قيود للحد من سوء استعمال هذا الحق ، حيث نصت المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 على انه من التزامات المستثمر صاحب الامتياز عدم استغلال مباني المستثمرة إلا من اجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية و المسجلة في إطار المهام و البرامج المقررة وكذا احترام الأهداف المقررة في عقود النجاعة عندما تكون الأملاك السطحية موضوع استغلال مباشر من طرف الهيئة صاحبة الامتياز .

وعليه في حالة الاستعمال و الاستغلال الغير مشروع للأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز مع توفر العلم بذلك يعد إخلالاً بالتزامات المفروضة عليه في دفتر الشروط و يعرض صاحبه إلى فقدان حق الامتياز بتجريده منه بالإضافة إلى إمكانية إلحاق المتابعة الجزائية به.

¹ - الزويير بريك ، المرجع السابق ، ص 88 .

الفرع الثالث

عدم التبليغ عن اتفاقيات الشراكة

تنص المادة 21 من القانون 10-03 على انه يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية أو معنويين و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ، و يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك .

ومنه يتبين أن المشرع سمح بإبرام عقود شراكة مع المستثمرين أصحاب الامتياز كما سلف ذكره بشرط أن تكون في شكل رسمي تحت طائلة البطلان ، وان يقوم الموثق المكلف بتحرير العقد بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد¹، حيث انه من التزامات صاحب الامتياز المذكورة في دفتر الشروط الملحق بالرسوم التبليغ عن اتفاقيات الشراكة و في حال عدم تبليغه ولدى قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة رقابته حول ظروف استغلال الأراضي و الأملاك السطحية للتأكد من مطابقة النشاطات مع بنود دفتر الشروط كما جاء في المادة 05 منه و تم اكتشاف الشراكة أو حالة عدم احترام الاتفاق يترتب عن ذلك مباشرة إجراء إسقاط حق الامتياز اتجاه صاحب أو أصحاب الامتياز نتيجة الإخلال بالالتزامات كما يترتب عن إسقاط حق الامتياز فسخ اتفاق الشراكة تلقائياً كما جاء في الملحق المرفق بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

¹ - منشور وزاري مشترك رقم 1809 مؤرخ في 2017/12/05 يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

المطلب الثالث

المخالفات المتعلقة بالطابع الفلاحي

جاء في نص المادة 19 من التعديل الدستوري 2020¹ أن الدولة تحمي الأراضي الفلاحية و ذلك لكون العقار الفلاحي يلعب دورا هاما في تحقيق الأمن الغذائي بما يوفره من منتجات زراعية تساعد إحد كبير على تحقيق الاكتفاء الذاتي في المجال الغذائي و بالتالي التقليل من فاتورة الاستيراد الباهظة بالعملة الصعبة ، و لهذا حرص المشرع على حماية العقار الفلاحي و السهر على الاستغلال الأمثل لهبسن ترسانة من النصوص القانونية و التنظيمية التي تمنع تغيير الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة فلاحية سواء بالبناء أوبأي طريقة أخرى من شأنها إلحاقأضرار بالتربة الفلاحية و بالتالي التقليل من العقار الفلاحي، حيث أن من التزامات المستثمرين أصحاب الامتياز حماية الأراضي الفلاحية و استغلالها في النشاط الفلاحي و كل مخالفة تعرض المعني بها إلى فسخ عقد الامتياز و كذا المتابعة الجزائية وفقا للتشريعات المعمول بها .

الفرع الأول

تغيير الوجهة الفلاحية

أكدت كل القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي ضرورة الحفاظ على الوجهة المخصصة لها منحيث موضوعها و طبيعتها ، غير أن هذا الكم الهائل من القوانين لم يفصل في مفهوم الوجهة الفلاحية ، هل يعني الطبيعة القانونية للأرضام نوعية الإنتاج و درجة الخصوبة حيث كان من الأجدر اتباع التصنيف الثاني لمفهوم الوجهة الفلاحية وذلك للحفاظ على درجة خصوبة الأرض و النوعية الإنتاجية دون مراعاة الأماكن الموجودة بها الأراضي مما يسمح بوفرة الإنتاج الفلاحي².

و قد رتب المشرع على عاتق أصحاب الامتياز التزامات بضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأوعية العقارية للمستثمرات الفلاحية وضرورة استغلالها كما أقر عدة

1 - مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 2020/12/30 ،مرجع سابق.

2 - الزويبر بريك ، المرجع السابق ، ص 85.

جزاءات تفرضها الإدارة على صاحب الامتياز المخل بالتزاماته ، حيث نصت المادة 29 من القانون 10-03 على انه يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و أو الأملاك السطحية .

كما تضمن قانون التوجيه الفلاحي 08-16 قواعد أمره من النظام العام حيث نصت المادة 14 منه على انه يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ، و نصت المادة 22 من نفس القانون على انه يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية¹

إضافة إلى العقوبات الإدارية التي يتعرض لها المستثمر صاحب الامتياز في حال غير أو سمح بتغيير الطابع الفلاحي للوعاء العقاري لمستثمرته الفلاحية المتمثلة في فسح عقد الامتياز بالإرادة المنفردة لإدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحي كما سلف ذكره فقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأراضي مصنفة فلاحية و أوقع على مرتكبيها عقوبات جزائية بموجب المادة 87 من القانون 08-16²

غير أنه ومن الناحية العملية ولتلبية الحاجيات الضرورية في مجال إنشاء مشاريع عمومية أصبح في بعض الأحيان حتمية لجوء الدولة إلى اقتطاع الأراضي الفلاحية و إلغاء تصنيفها سواء كانت هذه الأراضي تقع داخل المحيط العمراني أو خارجه و قد تم تقييد إلغاء تصنيفها إلا بموجب نص قانوني كما جاء في نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري 90-25 التي تنص على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير³ و هو ما أكدته ما جاء

1 - قانون 08-16 مؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، المرجع السابق .

2 - تنص المادة 87 من القانون 08-16 : "يعاقب بالحبس من (01)سنة الى خمس (05) سنوات و بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمس مائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون" .

3 - قانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري ، معدل و متمم ، ج ر ، ع 49 ، مؤرخة في

في أحكام المرسوم التنفيذي 10-326 انه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء في المادة 15 منه¹

إضافة إلى شرط الرسمية في العمليات المنصبة على العقار الفلاحي و التي من شأنها إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية يجب أن لا تتسبب هذه العمليات في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجه ومن ذلك تقسيم الأراضي الفلاحية أو تجزئتها و التي يجب أن تخضع إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها و هو ما نص عليه المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية في المادة 02 منه التي حددت المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار بالاعتماد في ذلك على المنطقة ، نوعية الأراضي و نوعية المزروعات²

الفرع الثاني

البناء بدون رخصة

لقد حمى المشرع العقار الفلاحي من جميع أشكال الاستنزاف بما فيها البناء حيث انه وفقا لأحكام المادتين 34 و 35 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المادة 22 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي فان عملية البناء فوق الأراضي الفلاحية يجب أن لا تؤدي إلى تغيير و جهتها الفلاحية و أن لا تتم إلا بناء على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و الشروط المحددة بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالبناء و التعمير .

و عليه منح للمستثمر صاحب الامتياز الحق في البناء و التهيئة سواء للاستعمال السكني أو لإقامة تجهيزات تساعده في رفع الطاقة الإنتاجية لكن بشرط الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموافقة ادارة املاك الدولة مع مراعاة الحدود القصوى للبناءات (لايفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسعة 9

1 - تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326 : "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المذكور أعلاه لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء "

2 - مرسوم تنفيذي رقم 97-490 المحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المرجع السابق .

أمتار)، أما بالنسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن آنذاك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات¹ حيث حدد المقاييس المطبقة على البناء .

و في حالة غياب الرخصة او عدم احترامها ، يعتبر صاحب الامتياز مخلا بالتزاماته و يسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز و كذا متابعته جزائيا بموجب أحكام قانون التوجيه الفلاحي 16-08² ، و هو ما يعد ضمان لعدم تحويل الأراضي الفلاحية ، كما انه طبقا لاحكام القانون 15-08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها تم إقصاء البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من التسوية بعدم القابلية للمطابقة³.

غير انه على الرغم من أن المشرع كان حازما بشأن عدم البناء بدون رخصة فوق الأراضي المصنفة فلاحية بوضع نصوص قانونية عديدة الغرض منها حماية العقار الفلاحي و دفع قطاع الفلاحة للمساهمة في التنمية الاقتصادية و تحقيق الأمن الغذائي ، إلا انه من الناحية العملية و الميدانية و تبعا للتحقيقات التي تقوم بها الجهات الأمنية و كذا المديرية الولائية المختصة تم تسجيل عدة تعديات على العقار الفلاحي أدت إلى نشوء ما يسمى بالبناء الفوضوي حيث أن هذه الظاهرة طغت على عموم المناطق الفلاحية خاصة في السنوات الأخيرة حتى أنها أصبحت مجتمعات سكانية أو ما يسمى أحواش مما أدت إلى خلق إشكالات للجهات الإدارية حول كيفية تسوية وضعية هذه البناءات أو فصلها عن العقار الفلاحي **مثال** ذلك ما حصل في ولاية بومرداس حيث انه تم تسجيل تشييد حوالي 1187 بناء فوضوي و 243 حوش على مستوى إقليم الولاية⁴ فوق الأوعية العقارية للمستثمرات الفلاحية الأمر الذي أدى إلى تأخر كبير في إعداد عقود الامتياز

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1992/09/13 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات .

² - المادة 87 من قانون 16-08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، المرجع السابق .

³ - قانون 15-08 مؤرخ في 2008/07/20 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، ج ر ، ع 44 ، مؤرخة في 2008/08/03 .

⁴ - مصدر المعلومات ، احصائيات مديرية المصالح الفلاحية لولاية بومرداس سنة 2022 .

للمستثمرين المعنية بالأحواش و هو ما الحق أضراراً بأعضاء المستثمرين لعدم تمكنهم من الاستفادة من الدعم أو القروض لعدم حيازتهم على عقد الامتياز و حتى عدم التمكن من اللجوء للجهات القضائية لحماية وعائهم العقاري من جميع أشكال التعدي¹ .

¹ مصدر المعلومات ، احصائيات مديرية المصالح الفلاحية لولاية بومرداس سنة 2022 .

المبحث الثاني

الإختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بعقود الإمتياز

الاختصاص القضائي هو ولاية الجهة القضائية و أهليتها القانونية للفصل في القضايا المطروحة أمامها ، و لتمييز عقد الامتياز بخصائص جعلت منه عقدا إداريا ذو طبيعة خاصة فان المنازعات المترتبة عنه أثارت العديد من الإشكالات القانونية من حيث الاختصاص فيها لان ملكية الأراضي موضوع عقد الامتياز تبقى للدولة كونها من الأملاك الخاصة للدولة بينما يتم استغلالها من طرف مستثمرين خواص (أصحاب الامتياز) مما يجعل قواعد الاختصاص فيها موزعة بين هرمي القضاء الإداري و القضاء العادي .

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مسألة توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز في (المطلب الأول) ثم نبين المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في (المطلب الثاني) و المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في (المطلب الثالث)

المطلب الأول

مسألة توزيع الإختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري

تعددت الآراء و اختلفت من طرف رجال الفقه و القانون حول مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المترتبة عن عقود الامتياز فهناك من يرى أنها تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي على أساس أن أعضاء المستثمرة و هم المستثمرون الفلاحيون¹ أشخاص تخضع للقانون الخاص و هناك من يقول أنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري على أساس المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية

¹ - عرفت المادة 47 من قانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي للمستثمر الفلاحي "بأنه كل شخص طبيعي او معنوي يمارس نشاطا فلاحيا يشارك في تسيير المستثمرة و يستفيد من أرباحها و يتحمل الخسائر".

و الإدارية التي تجعل اختصاص هذا الأخير قائماً كلما كانت الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها¹.

الفرع الأول

موقف الفقه في تحديد مسألة الإختصاص في قضايا الامتياز الفلاحي

انقسمت آراء الفقهاء في تكييف المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز و توزيعها بين القضاء العادي و القضاء الإداري.

أولاً: الرأي الأول

يوجد رجال من الفقه من أرجع النزاعات الناجمة عن عقد الامتياز إلى اختصاص القضاء العادي مبررين ذلك على النحو التالي :

1- كون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية و منه فان المنازعات التي تكون بين أعضائها أو مع احد أعضائها أو مع الغير هي من اختصاص القضاء العادي تطبيقاً لأحكام المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية² و منه باعتبار المستثمرة شركة مدنية فإنها تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط و التعاقد طبقاً للقانون المدني و عليه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الامتياز الممنوح لها للاستغلال و تعود ملكيته للدولة .

2- استناداً لنص المادة 04 من القانون 10-03 التي تنص على أن عقد الامتياز هو العقد الذي تمنح بمقتضاه الدولة شخصاً طبيعياً حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية حيث يتم إعداد العقد من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة و منه يرى أصحاب هذا الرأي أن عقد الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية هو عقد إيجار طويل المدة بين الدولة و

¹ - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، ع 21 ، مؤرخة في 23/04/2008 .

² - المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين او مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة الوطنية شغلها و استغلالها "

صاحب الامتياز ما هو إلا حق عيني عقاري متفرع عن حق الانتفاع¹ الذي كان يعتبر عقد إيجار فلاحى غير محدد المدة ، كما نصت المادة 12 من نفس القانون على انه بغض النظر عن أحكام القانون المدني ، يخول حق الامتياز حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض ،بمعنى تطبيق أحكام القانون المدني على جل المنازعات التي تتعلق بالمستثمرة الفلاحية و بالتالي اختصاص القاضي العادي ، و هو مذهبنا إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2016/02/11 تحت رقم 095942 بقولها " حيث أن المقرر بهذا القانون (03-10) إن حق الامتياز يمنح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية الذين استفادوا من أحكام القانون السابق (19-87) بشرط الوفاء بالتزاماتهم المذكورة فيه و انه يقصي من الاستفادة من أحكامها لأشخاص الذين اجروا معاملات مخالفة للأحكام التشريعية و أن إدارة أملاك الدولة هي من تعد باسم كل مستثمر أو مستثمرة عقد الامتياز الذي تكتسب بموجبه الأهلية القانونية للاشتراط و التعهد و المقاضاة طبقا لأحكام القانون المدني².

ثانيا:الرأي الثاني

يرى أصحاب هذا الرأي أن القضاء الإداري يختص ببعض النزاعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري³مستنديين في ذلك لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ذلك لوجود الوالي كطرف في هذه الدعاوى ، و لاعتبار المحكمة الإدارية هي جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة ، الولاية . البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها ، بالإضافة إلى وجود الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية⁴ التي تنص على انه يتولى الوزير

1 - حكيمة كيجل ،تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في إطار القانون 10-03 ، دار هومة ،الجزائر ، 2013 ، ص 229 .

2 - المادة 20 من القانون 10-03 ، المرجع السابق .

3 - حمدي باشا عمر ،زروقي ليلي ، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2014 في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام دار هومة ،الجزائر ،2014 ص 139.

4 - قانون 90-30 مؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية معدل و متمم ، ج ر ، ع 52 ، مؤرخة في 02/12/1990 .

المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأموال الوطنية طبقا للقانون ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة.

وقد ذهبت المحكمة العليا تماشيا مع هذا الرأي بان القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالك لحق الرقبة¹.

الفرع الثاني

موقف التشريع في تحديد مسألة الإختصاص في قضايا الامتياز الفلاحي

لقد تبني المشرع الجزائري موقف القضاء الفرنسي في الأخذ بالمعيار العضوي² و ذلك في اعتبار النزاع الإداري يؤول الاختصاص فيه إلى جهات القضاء الإداري ، أين تعتبر المحكمة الإدارية صاحبة الولاية العامة في جميع النزاعات التي تكون الدولة ، الولاية ، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها ذلك أن القضاء الإداري بخلاف القضاء العادي لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع.

و تبني المشرع المعيار العضوي كونه يعد القاعدة العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القاضي الإداري و القاضي العادي في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فان المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في جميع الدعاوى المنصبة على عقار طالما أن الإدارة العمومية طرفا فيها إما مدعية أو مدعى عليها مهما كانت طبيعة النشاط .

إلأن المشرع أوجد استثناء على هذه القاعدة فجعل بعض المنازعات رغم أن الإدارة طرفا فيها إلا أنها تخرج عن اختصاص القاضي الإداري و من هذه الاستثناءات ما ورد

¹ - قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية رقم 260154 مؤرخ في 2004/03/24 ،المجلة القضائية ، الجزائر ،ع1ع، 2004، ص 237.

² - حكيمة كيجل ، المرجع السابق ، ص 202 .

في قوانين خاصة أو ما كرسه الاجتهاد القضائي مثل ما هو الحال بالنسبة للعقود التوثيقية فالاختصاص فيها يعود للقاضي العادي بتكريس من القضاء¹

و من بين المنازعات المتعلقة بالقانون 03-10 التي رغم وجود الدولة طرفا فيها إلا أن الاختصاص فيها يعود إلى القاضي العادي هي المنازعات المتعلقة بدفع الأتوى إذا كيفنا العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية على انه إيجار فلاحى وكذا المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة إذا مارسها الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعى تجارى بناء على المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-339².

الفرع الثالث

موقف القضاء في تحديد مسألة الاختصاص في قضايا الامتياز الفلاحى

لقد تم طرح عدة قضايا ناجمة عن تطبيق القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية و بعده القانون 03-10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة هذه الدعاوى تقع بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فيما بينهم ، مع الغير من جهة أو مع الإدارة من جهة أخرى ، تكون أمام القضاء الإدارى عندما تتعلق بدعاوى القضاء الكامل كدعوى استحقاق الملكية ، دعاوى الاعتراف بالملكية المرفوعة بين الأفراد و الدولة ممثلة في الوالى و مدير أملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين أصحاب الامتياز و هي ما يعرف بدعاوى التشكيك في الملكية .

ومثال ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة في القضية القائمة بين ورثة (ق م) و المستثمرة الفلاحية المتعلقة بطلب ورثة (ق م) الغاء ترقيم قطعة ارضية باسم المستثمرة ومنه استرجاع ملكيتهم حيث قضى مجلس الدولة بتأييد الحكم الصادر عن المحكمة

¹ - ليلي زروقي ، محاضرات القانون العقارى ،أقتها على طلبة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 17 ،سنة 2008 ص12.

² - مرسوم تنفيذى رقم 09-339 مؤرخ في 2009/10/22 يتضمن تعديل و تنظيم المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية ، ج ر ، ع ،61 ، مؤرخة في 2009/10/25 .

الإدارية لبومرداس فيما قضاه برفض الدعوى لعدم التأسيس على أساس أن المستثمرة الفلاحية تشغل الوعاء العقاري التابع لها و أن قرار تخصيصها لا زال قائماً و منتجا لآثاره¹

كما نجد دعاوى أخرى يرفعها أعضاء المستثمرات الفلاحية ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة من اجل طلب الحكم بتعويض لجبر ضرر حاصل سواء كان ناتج عن إسقاط حق انتفاع أو فصل جزء من الوعاء العقاري لانجاز مشاريع تنموية .

و مثال ذلك الحكم الصادر عن المحكمة الادارية لبومرداس في القضية القائمة بين المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 04 غراف علي الكائنة ببلدية خميس الخشنة ضد ولاية بومرداس و وزير الصحة ممثل في مديرية الصحة لولاية بومرداس بحضور مديرية املاك الدولة للولاية القاضي بالزام ولاية بومرداس ممثلة في شخص الوالي بان تدفع للمستثمرة تعويض قدره 18.000.000.00 دج عن استرجاع جزء من وعائها العقاري لصالح الدولة²

و تكون أمام القاضي العادي في حال نزاع بين أعضاء المستثمرات فيما بينهم مثل دعاوى عدم التعرض أو كيفية استخلاف احد الأعضاء في حالة الوفاة ، توزيع المداخل و اقتسام الأرباح و قد تكون مع الغير في حالات التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة.

المطلب الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يعود الأساس القانوني لاختصاص القاضي العادي في منازعات الامتياز الفلاحي إلى المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و شغلها و استغلالها و المادة 514

¹ - قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة العقارية الرابعة، القسم الاول ، رقم الملف 111410 ، مؤرخ في 2017/01/26 .

² - حكم صادر عن المحكمة الادارية لبومرداس فهرس رقم 21/430 ، رقم القضية 20/1609 مؤرخ في 2021/02/22 .

من نفس القانون التي تنص على أن القسم العقاري ينظر في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية .

و منه يتبين أن المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في الامتياز الفلاحي هي تلك التي تكون بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم وتلك التي تكون خارج الإطار الداخلي للمستثمرة أي بينها و بين أشخاص لا تنتمي إليها و في نفس الوقت تخضع للقانون الخاص كذا المنازعات التي تنشأ بين المستثمرة و الغير و تكون الدولة طرفا أصليا في النزاع .

الفرع الأول

المنازعات بين أعضاء المستثمرة

لقد نظم القانون 10-03 في المادتين 22 و 23 منه التزامات المستثمر صاحب الامتياز حيث يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا و عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فانه يتعين عليهم إبرام اتفاقية فيما بينهم تكون غير ملزمة للغير يحددون فيها طريقة تعيين ممثل المستثمرة يمثلهم أمام الجهات الإدارية و القضائية ، و عليهم أيضا الاتفاق على استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها التي تشكل الوعاء العقاري للمستثمرة و في نفس الوقت تتشكل منها حصة كل مستفيد صاحب امتياز ، كما عليهم الاتفاق على كيفية مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة و كيفية توزيع المداخل و الفوائد التي تجنيها المستثمرة من نشاطها الفلاحي¹.

قد ينشا عن إخلال أعضاء المستثمرة بالتزاماتهم السالفة الذكر اختلافات بينهم و نزاعات داخل المستثمرة مما قد يسبب ضرر لباقي أعضاء المستثمرة ، و تتمثل النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة فيما يلي :

أولا:نزاعات متعلقة باقتسام الأرباح

طبقا لأحكام القانون 10-03 منح المشرع للمستثمرين أصحاب الامتياز عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين الحرية في تسيير مستثمرتهم بموجب اتفاقية

¹ - المادة 22 من القانون 10-03 ، المرجع السابق .

غير ملزمة للغير تحدد العلاقات فيما بينهم سيما فيما يخص توزيع و استعمال المداخل مع وجوب إدارتها مباشرة و شخصيا¹ ، غير انه في حالة نشوب نزاع بين الأعضاء حول تقسيم الأرباح فان القاضي المدني هو المختص بالفصل فيه ، و الجدير بالذكر أن مجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة عن نشاط المستثمرة بل على العضو المشاركة في الأشغال مباشرة و شخصيا و في إطار جماعي بناء على ما أقرته المحكمة العليا²

ثانيا: إخلال احد الأعضاء بالتزاماته

عند إخلال أحد أعضاء المستثمرة بالتزاماته يتولى أحدهم أو عدد منهم رفع دعوى ضده أمام القاضي المدني أو العقاري طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، غير أن المتابعة ضد أحد الأعضاء لا بد من الاطلاع المسبق عليها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة حيث يترتب على هذا الاطلاع المسبق تحرير محضر مخالفة للعضو الذي قام بها و اعذاره³

ثالثا: النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية و الاتفاقية

نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن النظر في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الالتزامات القانونية و الاتفاقية سواء ماتعلق منها بموجب القانون 03-10 أو المرسوم التنفيذي 03-10 و كذا دفتر الشروط الملحق به يكون أمام القسم العقاري للمحكمة المختصة إقليميا مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى .

و تجدر الإشارة إلى انه يدخل ضمن الدعاوى المتعلقة بعدم تنفيذ الالتزامات الاتفاقية تلك المتعلقة بتقسيم العمل و العتاد الفلاحي و كذا تقسيم التعويضات الناتجة عن استرجاع، فصل أو اقتطاع جزء من الوعاء العقاري للمستثمرة من طرف الدولة لانجاز مشاريع تنموية لفائدة المنفعة العامة .

¹ - المادة 22 من القانون 03-10، المرجع السابق .

² - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 410746 قرار صادر بتاريخ 2007/10/10 قضية (ر.ر) ضد (ب.م) ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2008، ص 201 .

³ - المادة 28 من القانون 03-10 ، المرجع السابق .

إلى جانب ذلك كثيرا ما قد يلجأ أعضاء المستثمرة إلى إجراء قسمة داخلية للوعاء العقاري محل الاستغلال مع الاتفاق على حرمان عضو أو بعض الأعضاء من حقوقهم في الاستغلال و التي تكون موضوع دعاوى قضائية ، حيث قررت المحكمة العليا بتاريخ 2000/06/28 على انه لا يمكن حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الانتفاع بمجرد اتفاق باقي الأعضاء¹

رابعاً: النزاعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة احد أعضاء المستثمرة

إن المنازعات التي تتعلق بطول احد الورثة محل مورثهم في حالة وفاته وعدم قيامهم باختيار واحد منهم يمثلهم و يتكفل بأعباء مورثهم و كذا في حالة عدم قيامهم بالتنازل بمقابل أو مجانا لأحدهما أو الغير حسب الشروط المحددة في القانون في المدة المحددة المقدره بسنة واحدة من تاريخ وفاة مورثهم² و هذا منطقي ذلك أن حقوق و التزامات الأعضاء متساوية و لا يجوز حرمان احد الأعضاء من حقوقه بمجرد اتفاق باقي الشركاء.

فإذا لم يتخذ الورثة الإجراءات القانونية اللازمة في الأجل المحدد يقوم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ممثلا بالمدير الولائي برفع دعوى قضائية بغرض إثبات تخلي الورثة و يكون ذلك أمام القاضي العادي للمحكمة المختصة اقليميا طبقا للمادة 53 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³.

الفرع الثاني

المنازعات بين أعضاء المستثمرات و الغير

يختص القضاء العادي بكل النزاعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز و الغير سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص لكون المستثمرة شركة

¹ - المحكمة العليا ،الغرفة العقارية ، ملف رقم 196129 ،قرار مؤرخ في 2000/06/28 قضية بين (ك،م) و (و،م) ،مجلة المحكمة العليا ،العدد 01 السنة 2000 ، ص 209 .

² - المادة 25 من القانون 10-03 ،المرجع السابق.

³ - تنص المادة 53 من القانون 90-30 على : "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة ، بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية ، بعد التحقيق القضائي ان يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية و يتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفقا للمادة 51 أعلاه ."

مدنية و لها الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط ، المقاضاة ، التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني¹ حيث يمثلها رئيسها المعين عن طريق اتفاقية بين أعضاء المستثمرة غير ملزمة للغير²

و قد تترتب هذه النزاعات من خلال الاتفاقيات مع الغير طبقا لنص المادة 26 من القانون 10-03 أو نتيجة لرهن حق الامتياز طبقا لنص المادة 12 من نفس القانون التي تنص على انه بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض ، و يعتبر القرض البنكي احد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة و التمويل التعاضدي.³

فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرات الفلاحية و عصرنتها و إعادة تجهيزها ، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار و كذا قروض الاستغلال و يضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم⁴

ويعد حق الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز هو ضمان القرض عند تأسيس رهن عليه حيث أجاز القانون 10-03 الحجز على حق الامتياز في حالة عدم تسديد القرض طبقا للمادة 13 منه .

كما يدخل في مجال اختصاص القاضي العادي المنازعات بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فردية كانت أو جماعية و الغير الرامية إلى حماية حق الامتياز ، حيث يحق لرئيس المستثمرة رفع دعاوى قضائية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة من اجل طرده و إخلاء الأمكنة دون حاجة إلى إدخال الدولة كطرف في

1 - المادة 20 من القانون 10-03 ، المرجع السابق .

2 - المادة 22 من القانون 10-03 ، المرجع السابق .

3 - المادة 85 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ، المرجع السابق .

4- الزوبيرريك ، المرجع السابق ، ص 94 .

النزاع باعتبارها مالك للرقبة¹ كما بإمكانه متابعة المتعدي بجنحة التعدي على الملكية العقارية طبقاً لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات²

غير انه من الناحية العملية فان نيات الجمهورية تقوم بحفظ اغلب الشكاوى المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية المرفوعة من قبل أعضاء المستثمرات الفلاحية ، و حتى في حال المتابعة فإنها تقضي بالبراءة معللة حكمها أن ملكية الرقبة تعود للدولة و ليس للمستفيد الذي لا يملك سوى حق الامتياز و لقيام الجريمة يشترط تقديم الشكوى من طرف الدولة ممثلة من طرف مديرية أملاك الدولة باعتبارها المالك الأصلي للوعاء العقاري .

بالإضافة إلى دعاوى حماية حق الامتياز تدخل ضمن اختصاصات القاضي العادي دعاوى المنازعات المترتبة عن إبرام أصحاب الامتياز لعقود شراكة قصد تزيد المستثمرة برؤوس أموال وعصرنتها ، حيث قد تثور بين المستثمر صاحب الامتياز الشريك نزاعات نتيجة إخلال احدهما بالالتزامات الواردة في عقد الشراكة مثل توزيع المهام و المسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 10-03 ، كيفية المشاركة في نتائج الاستغلال و تقاسم الأرباح و كذا مساهمة كل شريك إضافة إلى استمرار الشركة في حالة وفاة احد الشركاء مع ورثة المتوفي ، حيث انه لا بد من الاتفاق في العقد التأسيسي للشركة على كل البنود لتقادي الوقوع في نزاعات بين الشركاء فيما بعد .

و في كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة في رئيسها و ليس باسم احد أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ، حيث يمثلها رئيسها شرط ان يكون أعضاؤها حائزين على عقود الامتياز و قاموا بإبرام اتفاقية فيما بينهم لتعيين ممثل المستثمرة كما هو منصوص عليه في المادة 20 من القانون 10-03 .

¹- ليلي زروقي - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 138 .

²- القانون 01-09 مؤرخ في 26/06/2001 يعدل و يتم الامر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم ، ج ر ، ع 34 ، مؤرخة في 27/06/2001 .

الفرع الثالث

منازعات المستثمرات الفلاحية التي تكون الدولة طرفا فيها

إن اعتماد المشرع في توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري و القضاء العادي على المعيار العضوي الذي يخضع جميع المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها سواء كانت مدعية أو مدعى عليها للقضاء الإداري بغض النظر عن طبيعة النزاع سواء تصرفت الإدارة كسلطة عامة أو كشخص من أشخاص القانون الخاص كما جاء في قانون الإجراءات المدنية¹ هذا لا يعني انه يطبق بصفة جامدة حيث انه ترد عليه بعض الاستثناءات منها ما جاء في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بعض النصوص الخاصة مثل ما جاء في قانون الأملاك الوطنية 90-30 و التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية و من المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة .

وتعد الشفعة من أهم الصلاحيات التي تمارسها الدولة عن طريق التدخل في حال رغبة احد أعضاء المستثمرة التنازل عن حق الامتياز الممنوح له و قد عرف المشرع الشفعة في المادة 794 من القانون المدني² على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار و نصت المادة 15 من القانون 10-03 على انه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة و عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

و عليه يمكن لأصحاب الامتياز التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها للغير مع مراعاة الشروط أن لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين سبق و أن تم إسقاط حق الانتفاع عنهم في ظل القانون 87/19 ، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم ، و ان لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين لهم حق

¹ - المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية.

² - قانون 89-01 المؤرخ في 07/02/1989 معدل و متمم للأمر 75-85 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر ، ع 06 ، مؤرخة في 08/02/1989 .

امتياز على مستوى التراب الوطني¹ بإستثناء الحق المجاور وشرط أن لا تفوق مساحة المستثمرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية طبقا للمرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية²

و يتمثل الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة حماية الأراضي الفلاحية من عملية القسمة و المحافظة على الطابع الفلاحي لها بالإضافة إلى محاربة المضاربة في سوق الأراضي الفلاحية وقد منح المشرع حق ممارسة الشفعة باسم الدولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كما منح للمستثمرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة حق ممارستها ويحكم ممارسة حق الشفعة مجموعة من الإجراءات تتمثل في :

- ضرورة التصريح بنية التصرف أي التنازل من طرف كل من المتنازل و المتنازل له للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع توضيح مبلغ التنازل و هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز³.

- إذا كان المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحق الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 10-03 و يمنح لهؤلاء الأعضاء مهلة 30يوما للإفصاح عن ردهم للديوان⁴.

- إذا أبدى بقية أعضاء المستثمرة رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للتنازل يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل قصد مباشرة الشكليات الإجرائية للتنازل⁵.

- في حال إذا كان الرد سلبيا أو لم يتم الرد خلال الثلاثين(30) يوما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم المستثمر صاحب الامتياز بذلك كتابيا⁶

1 - المادة 16 من القانون 10-03 ،المرجع السابق .

2 - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 ،المرجع السابق .

3 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 ،المرجع السابق .

4 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326 ،المرجع السابق .

5 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 10-326 ،المرجع السابق .

6 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326 ،المرجع السابق .

- في حال ممارسة حق الشفعة من باقي الأعضاء أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتم شكليات التنازل عن حق الانتفاع طبقا للتشريع المعمول به¹ و المتمثلة في إمضاء دفتر شروط جديد مع الديوان و تحرير عقد امتياز من طرف أملاك الدولة ثم شهره لدى المحافظة العقارية .

- في حال لم يقيم الديوان و الأعضاء بممارسة حق الشفعة يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حق الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03-10 مع الإشارة أن الامتياز لا يبقى بالنسبة للمتنازل له إلا لمدة حق الامتياز المتبقية.²

و يترتب عن مخالفة هذه الإجراءات بحرمان أعضاء المستثمرة و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من ممارسة حق الشفعة يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص في إبطال العقد الذي لم تحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في القانون 03-10 و المرسوم التنفيذي 326-10 و منه ممارسة حق الشفعة من جديد.

المطلب الثالث

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تعد المحاكم الإدارية صاحبة الاختصاص العام في الفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها عملا بالمعيار العضوي بناء على ما جاء في المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و بالرجوع لأحكام القانون 03-10 و المرسوم التنفيذي 326-10 نجدها تضمنت عدة صلاحيات منحت للإدارة المتمثلة في الوالي و مدير أملاك الدولة و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة إصدار قرارات مختلفة لها صلة بعقد الامتياز من حيث الفسخ الإداري بالإرادة المنفردة و رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز و في حالة عدم مشروعية هذه القرارات يترتب عنها دعاوى لإلغائها و كذا دعاوى تعويض عن الأضرار الناجمة عنها .

1 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 326-10، المرجع السابق .

2 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 326-10، المرجع السابق .

الفرع الأول

دعاوى الإلغاء

تقوم الإدارة بمباشرة أعمالها وفقا لشكلين هما إما أعمال مادية لا تهدف إلى إنشاء أو إلغاء أو تعديل مراكز قانونية و بالتالي لا تكون محل دعوى إلغاء أو أعمال قانونية يكون هدفها إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية و بالتالي تكون محل دعوى إلغاء ، و تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام الجهة القضائية الإدارية لإلغاء القرار الإداري فإذا لم يوجد القرار لا تقبل دعوى الإلغاء شكلا¹

إذن نستطيع القول أن دعاوى الإلغاء هي الدعوى التي يهدف من ورائها الطاعن في القرار الإداري إلى الحصول على حكم قضائي يلغي القرار الإداري المطعون فيه و الحصول على مصلحته من وراء ذلك²

و باعتبار دعوى الإلغاء دعوى قضائية معناه أنها دعوى عينية تنصب فيها الخصومة على القرار الإداري³ في حد ذاته و إذا استوفت الشروط العامة و الشروط الخاصة التي حددها القانون لقبولها يحكم بإلغائه و يكون بذلك حجة على الكافة ،

و تتمثل الشروط العامة في دعوى الإلغاء في تلك الشروط الواجبة في كل دعوى ترفع أمام القضاء و هي الصفة و المصلحة القائمة أو محتملة يقرها القانون التي يثيرها القاضي من تلقاء نفسه طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالإضافة إلى الأهلية التي يثيرها القاضي من تلقاء نفسه⁴

و سنتطرق لدعاوى الإلغاء المتصلة بعقد الامتياز الفلاحي :

¹ -سمية لنغار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، 2004 ص 76 .

² - جكيمة كيجل، المرجع السابق، ص 208 .

³ - يعرف القرار الإداري بأنه ذلك العمل الانفرادي الصادر عن الإدارة و الذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة .

⁴ - المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق .

أولاً: دعوى إلغاء قرار إسقاط حق الانتفاع الصادر عن الوالي

الغرض من الدعوى هو إزالة آثار القرار الإداري الصادر عن والي الولاية التي يقع بدائرة اختصاصها حق الانتفاع المراد تحويله نتيجة عدم إيداع الملف خلال الآجال القانونية المقدرة بـ 18 شهر من تاريخ نشر القانون وبعد اعذارين متتابعين بشهر واحد من المحضر القضائي بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمر أو ورثته الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم¹

و لكون النزاع يتعلق بوثيقة تم إشهارها حيث أن قرار إسقاط حق الانتفاع الصادر عن الوالي ينشر بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 يتعين شهر عريضة الدعوى الرامية للإسقاط هذا القرار استناداً لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على أن دعاوى القضاء الكامل الرامية إلى إبطال أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً²، بالإضافة إلى ضرورة إرفاق نسخة من القرار الإداري محل طلب الإلغاء في عريضة الدعوى تحت طائلة عدم القبول³

وفي حالة الاستجابة لطلب المستثمر الفلاحي في إلغاء هذا القرار غير المشروع بصفة نهائية يتم تبليغه عن طريق المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية من أجل تصحيح الوضعية القانونية لحق الانتفاع في البطاقات العقارية، وله إلى جانب الملف الإداري المودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية أن يرفق نسخة من حكم الإلغاء من أجل مواصلة إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

1 - المادة 30 من القانون 10-03، المرجع السابق .

2 - المرسوم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ، ع 30 ، مؤرخة في 13/04/1976 .

3 - تنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه يجب ان يرفق مع العريضة الرامية للإلغاء او تفسير او تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم قبول الدعوى القرار الإداري المطعون فيه مالم يوجد مانع مبرر .

ثانيا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

عند القيام بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز يقوم عضو المستثمرة بإيداع طلب التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته¹ و قصد التحقق من الوثائق الواردة في ملف طلب التحويل و التأكد من الوقائع المصرح بها يرسل الملف إلى اللجنة الولائية السالف ذكرها² التي يترأسها الوالي ، حيث بعد دراسة الملف من قبل هذه اللجنة يقوم الوالي بإرسال قرار قبول تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لاستكمال إجراءات التحويل، إما في حالة عدم القبول يبلغ المعني بقرار رفض تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز عن طريق رسالة معللة و ترسل نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³ ويحق له الطعن في قرار الرفض امام المحاكم الادارية الواقع في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري محل طلب تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من اجل مراقبة مدى مشروعية هذا القرار .

ثالثا : دعاوى إلغاء فسخ عقد الامتياز

كما سبق لنا ذكره عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية و الاتفاقية الواردة في المادة 28 من القانون 10-03 يتعرض لفسخ عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يحق له الطعن في قرار فسخ عقد الامتياز أمام المحاكم الإدارية في اجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴

رابعا : دعاوى استرجاع أو استرداد الملكية

هي الدعاوى التي يطالب فيها احد أشخاص القانون الخاص باسترجاع او استرداد كل او جزء من الوعاء العقاري للمستثمرة مدعيا ملكيته لها ، حيث يستوجب عليه توجيه

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

2 - المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

3 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

4 المادة 28 من القانون 10-03، المرجع السابق .

دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة¹ باعتبارها المالك الأصلي للأراضي الفلاحية ، و يمكن إدخال أعضاء المستثمرة و وزارة الفلاحة و التنمية الريفية في النزاع ، غير انه إذا تم رفعها ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها ، و إذا تم رفعها أمام جهة قضائية أخرى غير القضاء الإداري و جب التصريح بعدم الاختصاص علما أن دعاوى استرداد الملكية ترفع لدى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقاري المعني .

و يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري دعاوى الإلغاء الرامية إلى إلغاء قرار صادر عن الوالي يتضمن إما إلغاء تصنيف الوعاء العقاري للمستثمرة موضوع عقد الامتياز أو قرار استرجاع جزء من الوعاء العقاري للمستثمرة لاستغلاله في انجاز مشاريع تنموية .

و على القاضي الناظر في دعوى الاسترجاع استعمال كل الطرق لإثبات الحق كطلب إجراء تحقيق أو معاينة أو تعيين خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق قصد تحقيق المالك الحقيقي² .

الفرع الثاني

دعاوى التعويض

طبقا للقواعد العامة فانه يجوز لكل شخص لحقه ضرر بفعل النشاط الإداري الذي تمارسه الإدارة أن يرفع دعوى لإزالة الضرر اللاحق به و التعويض عما أصابه بعد إثبات مسؤولية الإدارة العامة ، و لقد حدد القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي 10-326 الحالات التي تستوجب التعويض من الدولة و تتمثل في انتهاء مدة عقد الامتياز و عدم تجديده ، طلب صاحب الامتياز فسخ العقد قبل انقضاء مدة الامتياز و عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماتهو ينشأ عن هذه الحالات حق المعني في الحصول على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأمالك السطحية مع طرح 10 بالمئة

¹ - المادة 10 و 125 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.

² - حكيمة كيجل، المرجع السابق ، ص 202

كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ،¹ و تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تتقل المستثمرة في مبلغ التعويض².

أولاً: دعوى التعويض في حالة انتهاء مدة عقد الامتياز

إن حق الامتياز يتضمن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت مستغلة في إطار القانون 87-19 و الأملاك المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد³ ، حيث انه إذا انتهت المدة و لم يتم تجديدها من طرف صاحب الامتياز يترتب عليه فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة مع منح تعويض عن الفسخ و الذي يتم تقديره من طرفها بالنسبة للأمالك السطحية ، و يؤخذ عند حساب التعويض طرح نسبة 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كما يشمل التعويض الأتاوى الايجارية التي سدها المستثمر و كذا الرهون المحتملة التي تتقل المستثمرة .

و يكون قرار الفسخ الإداري و مقدار التعويض قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد فسحا شخصيا ، وللقاضي سلطة إلغاء القرار المتضمن الفسخ و التعويض إذا كان معيبا من حيث عدم المشروعية أو لمخالفته للقواعد القانونية و عدم احترام الشكليات المنصوص عليها في القانون كما له مراجعة مبلغ التعويض و يكون الحكم الصادر قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة .

ثانيا دعوى التعويض عن فسخ عقد الامتياز

لقد حدد القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي 10-326 حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز⁴ و رتب جزاءات و عقوبات على الإخلال بهذه الالتزامات بناء على المخالفات التي يعاينها المحضر القضائي ، حيث يتم بعد تحرير محضر المخالفة إنذار المستثمر المخل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل اعذاره للامتثال

1 - المادة 26 من القانون 10-03، المرجع السابق .

2 - المادة 27 من القانون 10-03، المرجع السابق.

3 - المادة 04 من القانون 10-03، المرجع السابق.

4 - المادتين 28 و 29 من القانون 10-03، المرجع السابق.

إلى أحكام القانون و دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية و في حالة عدم امتثاله بعد انتهاء الأجل الممنوح في الاعذار المبلغ له قانونا تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز و يكون قرار الفسخ متضمن لمبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة 26 من القانون 03-10 ، و منه يجوز لصاحب الامتياز الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد فسحا شخصياله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف أملاك الدولة إذا كان غير عادل بالنظر إلى ما أنجزه فوق المستثمرة من استثمارات من ماله الخاص .

ثالثا: دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لانجاز مشاريع تنموية

حيث يحق للدولة نزع حق الامتياز بمجمل الأرض الممنوحة لصاحب الامتياز او لجزء منها لغرض استعمالها من اجل انجاز منشأة ذات منفعة عمومية و مصلحة عامة على ان يستفيد المستثمر صاحب الامتياز عند اكتساب الدولة الفعلي للأرض من تعويض مسبق عادل و منصف أما إذا تسبب النزع في ضرر للمستفيد كون الجزء المتبقي لم يعد يستجيب للقواعد المحددة في دفتر الشروط ، يحق للمستثمر صاحب الامتياز المطالبة بفسخ الامتياز مقابل تعويض ، و بالتالي فان أي نزاع يتعلق بالتعويض عن نزع حق الامتياز يتم النظر فيه من طرف القاضي الإداري كالتعويض في مبلغ التعويض المقترح¹.

رابعا: دعوى التعويض عن استرجاع الأراضي الفلاحية

حيث نظم المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16/03/2003 عملية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة المدمجة في القطاع العمراني²، و نصت المادة 09 منه على انه يتم التكفل بالتعويض المالي لأصحاب حق الانتفاع بعنوان أحكام هذا المرسوم من الحساب الخاص للخزينة رقم 048-302 الذي عنوانه "تعويض بصدد

¹ - ليلي زروقي عمر ،حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 140 .

² - المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد لشروط و كيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني ، ج ر ، ع 57 ، مؤرخة في 21/09/2003 .

الأملك المرصودة للصندوق الوطني للثورة الزراعية " و ذلك على أساس تقدير الأملك الوطنية الذي يحدد بموجب قرار صادر عن الوالي .

و للقاضي في دعاوى التعويض سلطة واسعة بالمقارنة مع سلطاته في دعاوى القضاء الشرعية حيث تتعدد سلطاته في البحث و الكشف عن وجود الحق الذي لحق الضرر نتيجة الأعمال المشروعة و الغير مشروعة التي قامت بها الإدارة ثم تقدير نسبة الضرر و مقدار التعويض¹ .

الفرع الثالث

المحاكم الاستئنافية

من المعلوم أن المحاكم الإدارية حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة ، و بناء على نص المادة 902 من نفس القانون يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية كما يختص أيضا كجهة استئناف في القضايا المخولة له بموجب نصوص قانونية خاصة .

غير انه و بناء على ما جاء في التعديل الدستوري 2020 على انه يمثل مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال المحاكم الإدارية للاستئناف و المحاكم الإدارية و الجهات الأخرى الفاصلة في المواد الإدارية²، و كما جاء في القانون 07-22 المؤرخ في 2022/05/05 المتضمن التقسيم القضائي³ و بموجب المادة 08 منه تم استحداث 06 محاكم إدارية للاستئناف تقع مقراتها بالجزائر ، وهران ، قسنطينة ، ورقلة ، تمنراست و بشار الغرض منها تخفيف العبء على المتقاضين في التنقل إلى مختلف الهياكل القضائية المتخصصة إقليميا و بالتالي تكريس مبدأ تقريب العدالة من المواطن .

¹ - حكيمة كيجل ، المرجع السابق ، ص 206 .

² - المادة 179 من التعديل الدستوري 2020 ، مرجع سابق .

³ - قانون رقم 07-22 مؤرخ في 2022/05/05 يتضمن التقسيم القضائي ، ج ر ، ع 32 ، مؤرخة في 2022/05/14 .

و منه بصدور هذا القانون أصبح بإمكانية المستثمر صاحب الامتياز استئناف الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية المختصة أمام المحاكم الإدارية المستحدثة على المستوى الإقليمي دون اللجوء إلى مجلس الدولة المتواجد مقره بالجزائر العاصمة وهو ما يضمن له حق التقاضي على درجتين في المادة الإدارية و هو حق مكفول دستوريا بالإضافة إلى ربح الوقت و ذلك لطول الإجراءات أمام مجلس الدولة و منه التفرغ لممارسة النشاط الفلاحي.

الخاتمة

خاتمة

إن قطاع الفلاحة هو أهم بديل تعول عليه الدولة الجزائرية كبديل لقطاع المحروقات من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية كونها لحد الساعة لم تتمكن من تحقيق الاكتفاء الذاتي و الأمن الغذائي في المجال الفلاحي خاصة الحبوب ، و من أجل النهوض بهذا القطاع انتهجت عدة سياسات ووضعت عدة قوانين الغرض منها الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة آخرها القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي الغى بموجب المادة 34 منه القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم وجاء بحق الامتياز عوضا لحق الانتفاع الدائم .

و من خلال دراستنا لعقد الامتياز في ظل القانون 10-03 و تحليلنا لمختلف موادته توصلنا الى ان المشرع بتحويله لحق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز خطى خطوة بارزة و ذلك للأهمية البالغة التي تحظى بها عملية استغلال الأراضي الفلاحية في بلادنا لكونها تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية .

حيث ان عقد الامتياز هو نمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة جاء به المشرع كبديل لأسلوب حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87-19 و ذلك من أجل تدارك النقائص و العيوب التي كانت عائقا في تطوير القطاع الفلاحي في ظل هذا الأخير، و يعتبر عقد الامتياز حق عيني عقاري يخول للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها لأغراض فلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية حيث يتم منحه من طرف الدولة لشخص طبيعي جزائري الجنسية بناء على دفتر شروط و عقد امتياز فردي لاستغلال جزء من الوعاء العقاري الممنوح في الشيوخ مع باقي أعضاء المستثمرة ، و تعد أهم خاصية يتميز بها عقد الامتياز هي إمكانية رهنه باعتباره كضمان للقروض التي يتحصل عليها المستثمر صاحب الامتياز لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في

إطار الاستثمار الفلاحي بالإضافة إلى انه قابل للانتقال للورثة كما يمكن التنازل عنه و الحجز عليه .

و لقد سعى المشرع من خلال عقد الامتياز إلى تحقيق استثمار حقيقي، و ناجح في استغلال الأراضي الفلاحية مع تحسين الإنتاج الفلاحي و لتمكين المستثمر صاحب الامتياز من المساهمة في ذلك استحدث المشرع بموجب القانون 10-03 آلية جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز و هي إمكانية إبرام عقود شراكة بموجب المادة 21 منه شرط ان لا تتجاوز مدة الشراكة مدة عقد الامتياز المتبقية ، حيث ان عقود الشراكة تمكن المستثمر صاحب الامتياز من الاستفادة من خبرات و تقنيات جديدة مختصة في المجال الفلاحي الأمر الذي يؤدي إلى حسن استغلال الأراضي الفلاحية خاصة عند عصرة وسائل الإنتاج الفلاحي ، غير أن الشراكة في إطار القانون 10-03 تتناقض مع أحكام قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي و الجزائري .

و بما أن عقد الامتياز محدد المدة ففي حالة عدم تجديده فانه ينتهي بطرق محددة قانونا في نص المادة 26 من القانون 10-03 سواء بالانتهاء العادي أو الطبيعي لعقد الامتياز بانقضاء مدته أو يمكن أن ينتهي قبل انتهاء المدة و هو انتهاء غير طبيعي يكون إما بطلب المستثمر صاحب الامتياز أو بمبادرة الإدارة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته عن طريق الفسخ مباشرة دون اللجوء إلى القضاء .

و لدى مباشرة أصحاب الامتياز استغلال الوعاء العقاري الممنوح لهم يمكن أن تثار بينهم أو مع الغير سواء كانوا من أشخاص القانون الخاص أو العام بعض المنازعات متعلقة إما باستغلال الوعاء العقاري ، بكيفية توزيع الأرباح و المداخيل ، كيفية استخلاف العضو المتوفي ، حماية حق الامتياز من التعدي و كذا ممارسة حق الشفعة من الأعضاء أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و عليه نظم المشرع هذه المنازعات فعقد الاختصاص في بعضها للقضاء العادي و في البعض الآخر للقضاء الإداري كما استحدث آلية للحفاظ على هذه الأراضي و حمايتها و ذلك بتجريمه لفعل تغيير الطابع الفلاحي لأراضي مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية و قرر عقوبة للشخص الطبيعي و المعنوي الذي يقوم بهذا الفعل وذلك في نصوص الأحكام الجزائية من القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي كما انه حدد بموجب المرسوم رقم

490-97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي، المساحات المرجعية التي لا يجوز النزول عنها عند القسمة .

ولضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية و الحفاظ على طابعها الفلاحي و من اجل متابعة دائمة و مستمرة أعطى المشرع للإدارة عدة صلاحيات يتم اتخاذها في مواجهة المستثمرين المخلين بالتزاماتهم أهمها سلطة فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة غير أن هذا لا يمنع من وجود رقابة قضائية لمنع تعسف الإدارة و تجاوز سلطاتها حيث يحق للمستثمر صاحب الامتياز الطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة في حقه أمام الجهات القضائية الإدارية باعتبار أن المحكمة الإدارية صاحبة الولاية العامة بالنظر في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها سواء كان الطعن يتعلق بإلغاء قرار إداريا و طلب تعويض عن نزع حق الامتياز او الحرمان من استغلال الأرض الفلاحية التابعة للمستثمرة نتيجة لفسخ عقد الامتياز أو استرجاع الوعاء العقاري للمستثمرة.

بالرغم من اعتبار منح حق الامتياز خطوة بارزة خطاها المشرع الجزائري في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة، غير أن ما يلاحظ من خلال ما هو حاصل في الواقع يوجد فرق بين النصوص التشريعية و تطبيقها من الناحية الميدانية لهذا ارتأينا اقتراح بعض الحلول لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أهمها :

1- ضرورة التخلي عن اللجوء إلى استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تغيير طبيعتها الفلاحية بإدخالها في المحيط العمراني و جعلها قابلة للبناء لان في ذلك تقليص للعقار الفلاحي و تهديد للأمن الغذائي مستقبلا .

2- تعديل أحكام القانون 10-03 و جعلها تتماشى مع قانون الاستثمار بفتح المجال للاستثمار في العقار الفلاحي أمام الأجانب و تحفيزهم للاستثمار في الجزائر لتوفرهم على الخبرة التي يفتقروها المستثمر الجزائري و منه تمكينه من ولوج الأسواق الخارجية .

3- تفعيل آليات الرقابة المقرر للأجهزة و الهيئات المكلفة بتنظيم العقار الفلاحي خاصة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تزويدها بالوسائل القانونية و المادية و البشرية اللازمة لذلك .

4- إعادة الاعتبار لدور القضاء في مجال فسخ عقد الامتياز الفلاحي و تجريد الإدارة من هذه الصلاحية ذلك ان فسخ عقد الامتياز من جانب واحد و هو الإدارة دون اللجوء للقضاء هو خرق لحق التقاضي المكفول دستوريا و الذي يعد أهم ضمانة للمستثمر .

5- تعزيز طرق الردع و الرقابة على استغلال هذه الأراضي و عدم تغيير وجهتها خاصة بالبناء فوقها الظاهرة المتنامية في الوقت الحالي و لما لا إضافة عقوبات جزائية جديدة في حالة الإخلال بذلك لان العقار الفلاحي يعد ركيزة الاقتصاد الوطني بعد قطاع المحروقات

6- التخفيف من تكاليف و إجراءات منح القروض البنكية للقطاع الفلاحي و ذلك من أجل تسهيل و تسريع معاملات الحصول عليها مع ضرورة إقامة برامج و مراكز توعية و تأهيل الشباب و تشجيعهم على الاستثمار في القطاع الفلاحي.

7- احترام قاعدة توازي الأشكال و الكف عن إصدار التعليمات المخالفة للنصوص القانونية الأعلى منها درجة كما هو الحال بالنسبة لعقد الشراكة .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية :

1. الكتب :

1. إبراهيم طه فياض ، العقود الإدارية ، مكتبة الفلاح ، ط1 ، الكويت ، 1981 .
2. أحمد محيو ، محاضرات حول المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1996 .
3. حكيمة كيجل ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في إطار القانون 10-03 ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 .
4. حمدي باشا عمر ، زروقي ليلى ، المنازعات العقارية طبعة جديدة 2014 في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام دار هومة ، الجزائر ، 2014 .
5. سمية لنغار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط1 ، 2004 .
6. عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسور النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2008 .
7. عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009 .
8. عمار عوابدي ، القانون الإداري - النشاط الإداري ، ج 2 ، دار المطبوعات الجامعية ، 2002 .
9. محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني للتأمينات العينية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 .
10. يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط1 ، الجزائر ، 2001 .
11. زروقي ليلى ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام ، طبعة جديدة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2019-2020

II. المذكرات الجامعية

الماجستير

1. الزوبير بريك ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر ، 2014-2015 .
2. مصطفى كحال ، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 بن عكنون ، 2012-2013 .

III. المحاضرات

1. ليلي زروقي ، محاضرات القانون العقاري ، ألقتها على طلبة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 17 ، سنة 2008 .
2. بن رقية يوسف ، محاضرة حول كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية ، المدرسة العليا للقضاء ، مجلة المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2010-2011

IV. النصوص القانونية

أ- التشريعات الوطنية

(1) الدستور

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، ج ر ع 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020 .

(2) الأوامر

1. الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم ، ج. ر. ، العدد 47 ، الصادرة بتاريخ 09 جوان 1966
2. الأمر رقم 09-01 مؤرخ في 22/06/2009 يتضمن قانون الملية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر ، ع 44 ، صادرة بتاريخ 26/06/2009

3. الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر ، ع 49 مؤرخة في 29/08/2010 .

(3) القوانين

1. قانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و يحدد حقوق و واجبات المنتجين ، ج ر ، ع 50 ،الصادرة في 09/12/1987

2. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 02/01/1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، ج ر ، ع 02 ، الصادرة بتاريخ 13/01/1988

3. قانون 89-01 المؤرخ في 07/02/1989 معدل و متم للأمر 75-85 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر ، ع 06 ، مؤرخة في 08/02/1989 .

4. قانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري ، معدل و متم ، ج ر ، ع 49 ، مؤرخة في 18/11/1990

5. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ، ع 52، مؤرخة في 02/12/1990

6. قانون 90-30 مؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية معدل و متم ، ج ر ، ع 52 ، مؤرخة في 02/12/1990 .

7. قانون 01-09 مؤرخ في 26/06/2001 يعدل و يتم الامر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم ، ج ر ، ع 34 ، مؤرخة في 27/06/2001 .

8. قانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر ، ع 45 الصادر في 10/08/2008

9. قانون 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، ج ر ، ع 44 ، مؤرخة في 03/08/2008 .

10. قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية، المعدل والمتمم، ج ر، ع 21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008
11. قانون رقم 03-10 المؤرخ في 10/08/2010 الذي يحدّد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجزائرية ، ج ر ، ع 46 ، المؤرخة في 18/08/2010 .
12. قانون رقم 07-22 مؤرخ في 05/05/2022 يتضمن التقسيم القضائي ، ج ر ، ع 32 ، مؤرخة في 14/05/2022 .

(4) المراسيم

1. المرسوم 63-76 مؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ، ع 30 ، مؤرخة في 13/04/1976 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 01-89 مؤرخ في 15/01/1989 يضبط كفاءات تحديد دفاتر الشروط المتعلقة بالامتياز في احتكار الدولة للتجارة الخارجية ، ج ر ، ع 03 ، الصادرة في 18/01/1989
3. المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمّن منح الإمتياز في الأراضي التابعة للأملاك الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار ، ج ر ، ع 67 المؤرخة في 1994 .
4. المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ، ع 84 ، الصادرة في 21/12/1997
5. المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد لشروط و كفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني ، ج ر ، ع 57 ، مؤرخة في 21/09/2003 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22/10/2009 يتضمن تعديل و تنمim المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ج ر ، ع 61 ، مؤرخة في 25/10/2009 .

7. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/10/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، ع 79 المؤرخة في 29/12/2010 .

8. مرسوم تنفيذي رقم 12-124 مؤرخ في 19/03/2012 يتضمن تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، ع 17، مؤرخة في 25/03/2012 .

(5) قرارات وزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في 16/06/2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية .
2. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13/09/1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات .

(6) مناشير

1. منشور وزاري مشترك رقم 1809 مؤرخ في 05/12/2017 يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

(7) المذكرات الادارية

1. مذكرة رقم 04538 مؤرخة في 24/04/2017 تتعلق بكيفيات تطبيق احكام المادة 21 من القانون 03/10 ، صادرة عن وزارة المالية

2. مذكرة رقم 227 مؤرخة في 10/04/2019 صادرة عن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

3. مذكرة رقم 276 مؤرخة في 27/01/2022 صادرة عن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

4. مذكرة رقم 979 مؤرخة في 29/04/2022 متعلقة بعقود الشراكة ، صادرة عن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

(8) أحكام و قرارات قضائية

1. قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية رقم 260154 مؤرخ في 24/03/2004 ،
المجلة القضائية ، الجزائر ، ع1 ، 2004 ، ص 237.

2. قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة العقارية الرابعة، القسم الاول ، رقم الملف 111410 ، مؤرخ في 26/01/2017 .
3. حكم صادر عن المحكمة الادارية لبومرداس فهرس رقم 21/430 ، رقم القضية 20/1609 مؤرخ في 22/02/2021 .
4. المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، ملف رقم 410746 قرار صادر بتاريخ 10/10/2007 قضية (ر.ر) ضد (ب.م) ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، لسنة 2008 ، ص 201 .
5. المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، ملف رقم 196129 ، قرار مؤرخ في 28/06/2000 قضية بين (ك،م) و (و،م) ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 السنة 2000 ، ص 209 .

V. المقالات

1. أحمد صالح علي ، عقد الإمتياز الفلاحي ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ،مج 50 ، ع 5 ، الصادرة عن جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2013 .
2. سفيان بوط ، الإشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون 03-10 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، دفاتر البحوث العلمية ، الصادرة عن المركز الجامعي تيبازة ، مج 9 ع 2 ، 2021 .

الملاحق

الملحق الأول عقد الإمتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية: بومرداس.

إجراء إشهار عقاري

رسم
جانا

05 ديسمبر 2013

في:
مجلد: 116 رقم: 94

إيداع: 13
حجم:
رقم: 1146

إطار مخصص للمحافظ العقاري للـ	مرجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: مجموعة ملكية رقم: قسم: حصه رقم:
عقد إمتياز		
<p>رقم: من سجل العقود الإدارية لسنة 2013 العدد: من السجل الخاص للأموال يوم: ألفين و ثلاثة عشر</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم المتضمن قانون الأموال الوطني. - و بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي. - و بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة. - و بمقتضى الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 سيما 41 منه. - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 02 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسبير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة الأموال الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسبيرها و يضبط كفاءات ذلك - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 ، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية. - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة. - و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة.</p>		

- و بناءا على العقد الرسمي رقم 97 المؤرخ في 1991/07/08 المشهر بالمحافظة العقارية لدلس تحت رقم 62 حجم 02 بتاريخ 1993/01/10 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 05 المسماة الوناس العمروني
- بناءا على دفتر الشروط رقم 12/4367/1538/162/35/ المؤرخ في 2012/12/04
- و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

نصـرح

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح إمتياز في الشباغ على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبينة لفائدة :
- السيد/ صاكر علي
- المولود في عام 1938 بسيدي داود
- ابن رابح و زهيرة سحنون
- الساكن أولاد عبد الله بلدية سيدي داود ولاية بومرداس
- الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 093966/306 الصادرة بتاريخ 2009/02/11 عن دائرة :
بغلية من جنسية جزائرية.

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الإمتياز

الأرضية: 1 / 09 (حصة من ضمن حصص متساوية في الشبوع من (4) قطع أرضية مساحتها 37 هكتار 01 أو 99 سار حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد ، و التي تقع بالمكان المسمى أولاد مبارك بلدية سيدي داود دائرة بغلية ولاية بومرداس و هي:
- قسم 14 مجموعة ملكية رقم 11 مساحتها: 02 هكتار 14 أو 37 سنتيار
- قسم 14 مجموعة ملكية رقم 12 مساحتها : 08 هكتار 96 أو 25 سنتيار
- قسم 14 مجموعة ملكية رقم 23 مساحتها 08 هكتار 29 أو 37 سنتيار
- قسم 14 مجموعة ملكية رقم 16 مساحتها 17 هكتار 62 أو 00 سار من محط المسح المؤرخ في 2012/02/19
الأملاك السطحية : تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد .

أصل الملكية

إن العقار محل الإمتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 الصادر في 06 ماي 1966 كان موضوع حق إنتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب :
- القرار الولائي 90/783 المؤرخ في 1990/10/14
- العقد الإداري رقم 97، المؤرخ في 1991/07/08 المشهر بالمحافظة العقارية لدلس تحت رقم : 62. حجم : 02. بتاريخ 1993/01/10

الإستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد و لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.

ثمن و مدة الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه ، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة لدلس عند تاريخ كل إستحقاق.

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

يمنح الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

الشروط و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه ، فإنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الأخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز

ينتفع المستفيد من الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية ، الظاهرة منها و الخفية ، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تنتقل الأصل العقاري محل الإمتياز ، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة ، سواء للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.

- إن هذا العقد يلغي و يحل محل العقد رقم 97 المؤرخ في 08/07/1991 المشهور بالمحافظة العقارية لدلس تحت رقم 62 حجم 02 بتاريخ 10/01/1993 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 17 المسماة قايس.

النظام القانونى للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للأشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقارى

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لدلس.

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل و الشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.



تصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت أحدهما للمحافظة العقارية
و الأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

مشطوبة على أنها ملغية:
السطور الكاملة: لا شيء
البياض:
كلمات: لا شيء
الأرقام: لا شيء

مدير أملاك الدولة


المدير العام للملكة العقارية
عبدالله بن محمد بن عبدالعزيز
مدير أملاك الدولة

مكتب: كورنيش
مسجل في: ١٤١٤ ١٨٨١ ٢٠١٣
الحقوق المحصلة: مرفق
حسب التوصيل رقم: I حـ ٥٨ ص ٢٥٦ ١٥٥

مفتش التسجيل

أ. محمد بن عبد العزيز
أ. سعودي

الإشهاد

أنا الموقع أسفله السيد/ عماروش جمال.
مدير أملاك الدولة لولاية بومرداس.

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة و أشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

بومرداس في:
11 SEPT 2013

مدير أملاك الدولة لولاية بومرداس

دولة الجزائر
الولاية بومرداس
المدير المولاني لأملاك الدولة
بمصاد: عماروش جمال



الملحق الثانيدفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
ولاية بومرداس

رقم التسجيل: 12/4367/1538/162/35

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
التابعة للأملاك الخاصة للدولة

ترقيم المستثمرة



3 5 0 7 0 1 0 0 1 6 2 0 1 A 0 3 1 2

دفتري شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

المادة الأولى الهدف

يهدف دفتري الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 03 10 - المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بين :

المستثمر صاحب الامتياز

الإسم : علي بن رابح
اللقب : صاكر
تاريخ و مكان الازدياد: عام 1938 حكم 18.06.1964
العنوان : اولاد عبد الله
ALi ben RABAH
SAKER
بلدية : سيدي داود
بلدية : سيدي داود

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية بومرداس



المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية . ويشمل الرهن أيضا البنائات الممكن تشييدها.
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،
- الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع
مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق
20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام
الصارم لأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت
سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية :

- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك
الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك
السطحية الممنوحة له،

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :

- * إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،
- * الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها،
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
- * عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- * دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجلها،
- * سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،
- * إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير
العادي للمستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد
من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان
عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود
دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة
بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بـ 40 سنة.

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية. تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوحة: (1/9) من المساحة الاجمالية المقدرة بـ 37هـ 01 آر 99م² المسقي منه : 16 هـ 67 آر 00م²
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني : كروم: 32هـ 00 آر 00م²
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز المقطع المسحي رقم 14 - رقم القطعة 16-23-12-11-

المادة 7

نهاية الامتياز

- يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه :
- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما بسبب الإخلالات الآتية:

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعدارين (2) غير مثمريين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أولوة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطى الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمرة صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما. تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.

يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

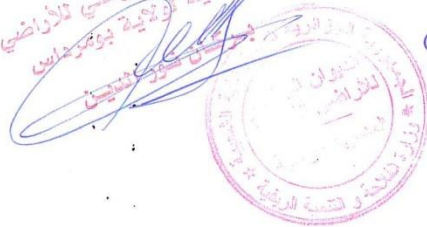
حرر ببومرداس في

الإطلاع والمصادقة عليه
توقيع المستثمر صاحب الامتياز

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية



مدير الديوان الوطني للأراضي
الفلاحية بولاية بومرداس



بنت ورقية: 093966/306
2009/02/11/13
عن أسرة يلفية

الملحق الثالث

WILAYA

بومرداس

Bureau

بودواو

ADMINISTRATION DES DOMAINES

EXTRAIT DU QUITTANCIER GENERAL DE PERCEPTION

Vol 60 F N 65/1 du 18/11/2018

Dépôt N° Vol

Montant du dépôt (1) :	
IMPUTATIONS	
Le	20
Le	20
Le	20
Le	20
Le	20
Le	20
Total des imputations
Reste à régulariser

Versé par M^{er} مدير الصكوك البريدية للجزائر
السيد: سومر محمد

(م ف ج رقم 21 محفوف بودواو البحري)

La somme de واحد وعشرون ألف وستمائة

ثلاثة و ثلاثون دينار جزائري و 35 سنتيم

(21.633,35 دج)

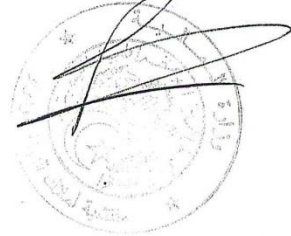
Pour تمثل الأتاوة الواجب دفعها مقابل حق الانتفاع على الاراضي

الفلحية (م ف ج رقم 21 محفوف بودواو البحري)

للسنوات 1999-2012 +ضريبة تأخر عن الدفع

Pour extait certifié conforme :

رئيس مفتشية أملاك الدولة لبودواو



الملحق الخامس منشور وزاري مشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05

x

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

05 ديسمبر 2017

رقم: 1809 / أ.و.

منشور وزاري مشترك

السيدات والسادة الولاة

للتبليغ إلى السادة:

- مديري المصالح الفلاحية للولايات،
- مديري أملاك الدولة،
- مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولايات.

الموضوع: إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
المرجع: - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرفقات: ملحق يتضمن إجراءات التطبيق.

ليكن في علم السيدات والسادة الولاة أن أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية، قد حددت للمستثمرين أصحاب الإمتياز حقوقهم وواجباتهم من جهة، كما نصت على شروط و كيفيات إستغلال الأراضي في إطار حق الإمتياز المكرس في عقد الإمتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة من جهة أخرى.

غير أنه. ومع الوقت، ظهرت بعض الصعوبات ذات الطابع الإجرائي. ولهذا السبب، فإن هذا المنشور يهدف إلى توضيح بعض أحكام القانون ونصوصه التطبيقية وكذا تبسيط وتوحيد إجراءات تنفيذه في الجوانب الآتية:

1- الشراكة :

من أجل جلب الإستثمار والمهارة، سمح القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين باللجوء إلى الشراكة الوطنية، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية. تسمح هذه الصيغة بتشجيع وضمان الإستثمارات وعصرنة هذه المستثمرات الفلاحية في إطار الشراكة بين الخواص.

وبهذا الصدد، إن الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون، إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة، بما في ذلك المنشآت، ويتعين على صاحب الإمتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة.

وفي هذا الإطار، يجب أن تكون الشراكة مبرمة، تحت طائلة البطلان :

- بموجب عقد رسمي، لدى موثق ومشهر؛

- بإحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

2- الخروج من الشيووع و تشكيل مستثمرة فلاحية فردية :

لقد سمح القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرات فردية، من أجل الخد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر إنسداد في أغلب المستثمرات الجماعية.

ومع ذلك، يجب التذكير أنه لا يسمح بعمليات التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر في النجاعة الإقتصادية للمستثمرة طبقا للتنظيم المعمول به، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

3- تحويل حق الإمتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز :

كما أسس القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه مبدأ تحويل حق الإمتياز بالمجان من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لصالح أحد ذوي الحقوق للفترة المتبقية من الإمتياز، وذلك (أ) في حالة العجز و/أو (ب) بلوغ سن التقاعد.

ويجب التوضيح أنه ينبغي أن يُصفى التحويل بالمجان، من الديون المرتبطة بعقد الإمتياز، لاسيما إتاوة أملاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.

4- إنتقال حق الإمتياز:

نظرا لكونه حق عيني عقاري، ينتقل حق الإمتياز إلى الورثة في حالة وفاة صاحب الإمتياز.

بالفعل، فإن القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، قد منح في المادة 25 منه، للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شريطة تسوية وضعيتهم في أجل سنة واحدة (1) بعد وفاة مورثهم، ولهم إمكانياتان من أجل ذلك:

- إختيار أحد الورثة لتمثيلهم وتحمل حقوق وأعباء مستثمرة مورثهم، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.
- التنازل لفائدة أحدهم.

5- الإمتياز على الأراضي والأمالك السطحية المتوفرة :

يقصد بالأراضي الفلاحية و الأمالك السطحية المتوفرة، الأراضي والأمالك الناتجة عن :

- فسخ عقود الإمتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم.
- عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود الإمتياز.
- عدم إيداع الورثة للمفاتيح.
- الأراضي غير الممنوحة.

تمنح الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المذكورة أعلاه لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، بعد ترخيص من الوالي، بموجب إعلان الترشيحات، مع احترام الأولويات المحددة في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، أي:

- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز الباقين في الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية متعددة المستثمرين.
- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم.
- إلى الأشخاص الذين لديهم كفاءات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لدعم المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

6- الإخلال بالإلتزامات و الأثار المترتبة على ذلك :

لقد إعتبر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، عدم احترام هذه الإلتزامات إخلالا بواجبات المستثمرين الفلاحيين. ولقد حددت المادتان 28 و29 من هذا القانون قائمة هذه الإخلالات كالآتي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة (1)،
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين،
- الإخلال بالإلتزامات التعاقدية وكذا المحددة في دفتر الشروط.

ويترتب على هذه الإخلالات فسخ عقد الامتياز مع تعويض الضرر.

7 - نهاية الامتياز:

لقد عددت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، حالات نهاية مدة الامتياز. ويتعلق الأمر بالحالات المرتبطة بما يأتي :

- إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده،
- يطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز،
- إخلال صاحب الإمتياز بالإلتزاماته.

في كل حال، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز والأملاك السطحية على الحالة التي هي عليها.

ويترتب على ذلك تعويض أصحاب الإمتياز المعنيين عن الأملاك السطحية تحدده إدارة أملاك الدولة.

وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالإلتزاماته، يتم تعويضه عن الأملاك السطحية مع خصم 10 % من أجل الإصلاح.

وفي جميع الحالات، تُخصم من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والبنكية.

غير أنه يمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.

تكسر نهاية الإمتياز في جميع الحالات بفسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة. ويعاد منح هذه الأراضي في إطار أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

يخضع كل منح أو تحويل أو إقتناء لحق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة للشروط المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

على السيدات السادة الولاية، الرجوع إلى الملحق المرفق للإطلاع على الإجراءات المعمقة والمفصلة والمتعلقة بكل جانب من الجوانب المذكورة أعلاه.

يكلف السيدات والسادة الولاية بتنفيذ هذا المنشور.

05 ليونير 2017

حرر بالجزائر، في :

وزير المالية

وزير المالية
عبد الرحمن داوية

وزير الداخلية والجماعات المحلية

والتهيئة العمرانية
وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية
سور الدين بسوي

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري
عبد القادر بسوي

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

الفهرس

أ.....	شكر و تقدير	1
ب.....	إهداء	1
ج.....	إهداء	1
د.....	قائمة المختصرات	1
6.....	الفصل الأول : ماهية عقد الإمتياز الفلاحي	6
7.....	المبحث الأول : مفهوم عقد الإمتياز و خصائصه	7
7.....	المطلب الأول : مفهوم عقد الإمتياز الفلاحي	7
8.....	الفرع الأول : التعريف الفقهي	8
8.....	الفرع الثاني : التعريف القانوني لعقد الإمتياز	8
11.....	الفرع الثالث : التعريف القضائي لعقد الإمتياز الفلاحي	11
12.....	المطلب الثاني : خصائصه	12
	الفرع الأول : عقد امتياز إستغلال الأراضي الفلاحيّة التابعة للأملك الخاصّة	
12.....	للدولة عقد إداري	12
14.....	الفرع الثاني : عقد الإمتياز الفلاحي منشئ لحق عيني	14
16.....	الفرع الثالث : عقد الإمتياز الفلاحي عقد محدّد المدّة	16
17.....	المطلب الثالث : أطراف عقد الإمتياز الفلاحي	17
17.....	الفرع الأول : الدولة مالكة الرقبة	17
18.....	الفرع الثاني : المستثمر صاحب حق الإمتياز الفلاحي	18
19.....	المبحث الثاني : آثار عقد الإمتياز الفلاحي	19
19.....	المطلب الأول : حقوق والتزامات المانح و المتلقي	19
19.....	الفرع الأول : حقوق و التزامات المانح	19

- 22..... الفرع الثاني : إلتزامات الدّولة و الجزاءات المترتّبة عنها
- 22..... الفرع الثالث : حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب حق الإمتياز
- Erreur ! Signet non défini.....المطلب الثاني : الشراكة كآلية للإستغلال
- 26..... الفرع الأول : مفهوم عقد الشراكة الفلاحي
- 28..... الفرع الثاني : إجراءات إعداد عقد الشراكة الفلاحي
- 30.....المطلب الثالث : نهاية عقد الإمتياز
- 30..... الفرع الأول : نهاية الإمتياز بانقضاء مدّته
- 30..... الفرع الثاني : نهاية عقد الإمتياز دون انقضاء مدته
- 34..... الفصل الثاني : المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز
- 35.....المبحث الأول : النزاعات المرتبطة بعقد الإمتياز الفلاحي
- 35.....المطلب الأول : الإخلال بالالتزامات التعاقدية في إطار القانون 03/10
- 36..... الفرع الأول : عدم الاستغلال المباشر
- 37..... الفرع الثاني : التأجير من الباطن
- 38..... الفرع الثالث : عدم تسديد الأتاوى الإجارية
- 39.....المطلب الثاني : الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط
- 39..... الفرع الأول : التصريح الكاذب
- 40..... الفرع الثاني : استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى
- 41..... الفرع الثالث : عدم التبليغ عن اتفاقيات الشراكة
- 42.....المطلب الثالث : المخالفات المتعلقة بالطابع الفلاحي
- 42..... الفرع الأول : تغيير الوجهة الفلاحية
- 44..... الفرع الثاني : البناء بدون رخصة

المبحث الثاني : الإختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز.....	47
المطلب الأول :مسألة توزيع الإختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري	47
الفرع الأول : موقف الفقه في تحديد مسألة الإختصاص في قضايا الامتياز	
الفلاحي.....	48
الفرع الثاني : موقف التشريع في تحديد مسألة الإختصاص في قضايا الامتياز	
الفلاحي.....	50
الفرع الثالث : موقف القضاء في تحديد مسألة الاختصاص في قضايا الامتياز	
الفلاحي.....	51
المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....	52
الفرع الأول : المنازعات بين أعضاء المستثمرة.....	53
الفرع الثاني : المنازعات بين أعضاء المستثمرات و الغير.....	55
الفرع الثالث : منازعات المستثمرات الفلاحية التي تكون الدولة طرفا فيها.....	58
المطلب الثالث : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....	60
الفرع الأول : دعاوى الإلغاء.....	61
الفرع الثاني : دعاوى التعويض.....	64
الفرع الثالث : المحاكم الاستئنافية.....	67
خاتمة.....	70
قائمة المراجع.....	75
الملاحق.....	90
الفهرس.....	120