



جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

عقد الامتياز الفلاحي على ضوء القانون 10-03 المؤرخ

في: 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفيات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية

تخصص: قانون إداري

- تحت إشراف

أ. د/ لكحل صالح

من إعداد الطالبين:

-أيت مجبر حسين

- مريخي جمال

أعضاء اللجنة المناقشة:

د. أيت بن عمر صونيا رئيسا

أ.د/ لكحل صالح مشرفا و مقرا

أ. أوتفات يوسف ممتحنا

السنة الجامعية: 2025 / 2026

شكر وتقدير

أتقدم بأرقى عبارات الشكر و العرفان و عظيم التقدير

لكل من قدم لنا يد المساعدة

من أجل إتمام هذا العمل المتواضع و نخص بالذكر

أستاذنا الدكتور لكحل صالح

المشرف على هذه المذكرة

والذي لم يبخل علينا بملاحظاته و نصحه و مجهوداته

فجازاه 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.

الإهداء

بسم الله والحمد لله

أهدي هذا العمل إلى الوالدين العزيزين حفظهما الله

وإلي إخوتي كل باسمه خاصة أختي الغالية

وإلى حبيبتي قلبي الوالدة

إلى أخي وزميلي جمال الذي ساندني في انجاز هذا العمل المتواضع.

أيت مجبر حسين و مريخي جمال

مقدمة

تعد التنمية الفلاحية من الركائز الأساسية التي يقوم عليها الاستثمار من أجل تحقيق النمو الاقتصادي في الدول، لما تسهم به من مداخيل هامة تدعم الميزان التجاري، إلى جانب دورها في الحد من الاستيراد وتقليل خروج العملة الصعبة نحو الخارج. كما يُعتبر القطاع الفلاحي مصدرًا مهمًا وذو أهمية قصوى لخلق فرص عمل مستدامة، ما يُساهم في تعزيز الاستقرار الاجتماعي، فالعقار الفلاحي له بعد اقتصادي واضح، كون الأراضي الفلاحية مصدرًا لصناعة الثروة الغذائية ومحركًا رئيسيًا للاقتصاد الوطني، وعاملًا هامًا للنمو الاجتماعي وللتنمية الاقتصادية الشاملة.

وبناءً على هذه الأهمية البالغة، حظي تنظيم العقار الفلاحي وحقوق الملكية المرتبطة به باهتمام كبير من قبل التشريعات، إذ تُعد الأراضي الفلاحية الركيزة الأساسية في المنظومة القانونية للملكية العقارية الفلاحية. وقد ساهم هذا الاهتمام في تطور وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة في الجزائر، تماشيًا مع التحولات الاقتصادية والسياسية التي شهدتها البلد، ولذلك أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين تناولت الأحكام التي تضبط العلاقة بين الأرض و الفلاح، وخاصة تلك الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عدة محاولات لأجل وضع سياسة ناجعة للنهوض بهذا القطاع الاستراتيجي تمثلت في أنماط التسيير المختلفة حيث جعلت هذه الأهمية القطاع الفلاحي. فبعد الاستقلال، عملت الجزائر على استرجاع الممتلكات المسلوقة من قبل المستعمرين واستغلالها بالطريقة الأمثل وفق الإمكانيات المتوفرة آنذاك، فكان "نظام التسيير الذاتي" للعقار الفلاحي هو السائد، كرسته النصوص القانونية الصادرة آنذاك، مثل الأمر رقم 68-653 الخاص بالتسيير الذاتي¹ والأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية².

¹ - امر رقم 68 - 653 ، مؤرخ في: 1968/09/30، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج.ر. ج. ج. عدد 15، صادر في: 15 فيراير 1969 (ملغى) والأمر رقم 71 - 73 ، المؤرخ في: 08 نوفمبر سنة 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج. ر.ج. ج ، عدد 97، مؤرخ في: 30 نوفمبر سنة 1971.

صدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1967 ينظم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية¹، محددًا حقوق وواجبات المنتجين من خلال نظام "المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية"، منح هذا القانون "حق الانتفاع الدائم" للمستفيدين. الملاحظ أنه بعد مرحلة الإصلاحات و الانفتاح الاقتصادي بموجب دستور 1989²، لم يحتوي على نص صريح ينظم " عقد الامتياز الفلاحي" كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لدولة بالشكل المعروف حاليا، رسخ حق الملكية الخاصة و فتح المجال لصدور القانون التوجيه العقاري 1990³. الذي شكل تحولا جذريا في تنظيم العقار الفلاحي ، و حماية الأراضي الفلاحية ، وتم استبداله لاحقا بنظام الامتياز بموجب القانون رقم 10-03 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة⁴.

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة، جعله المشرع الجزائري آلية حصرية للاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، فهو ينظم العلاقة بين الدولة باعتبارها ملك الأراضي الفلاحية و مستثمر صاحب الامتياز، يتمتع بطابع التعاقدية و التنظيمي في آن واحد، و بالنسبة للمنازعات المترتبة عليه، نص في المادة 800 من قانون إجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008⁵، تدخل ضمن ولاية القضاء الإداري لكون

¹ - قانون رقم 87-19، المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 ، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية و يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر. ج. ج. ، عدد 50 المؤرخة في: 09 نوفمبر 1987 (ملغى).

² - دستور 1989، منشور بموجب المرسوم رئاسي 89-18 المؤرخ في: 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الإستفتاء 23 فبراير سنة 1989، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج. ر. ج. ج. ، عدد 09، مؤرخ في: 01 مارس سنة 1989.

³ - قانون رقم 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج. ، عدد 49، مؤرخ في: 18 نوفمبر سنة 1990 معدل و متمم الأمر رقم 95-26 المؤرخ في: 25 ديسمبر سنة 1995 ، ج. ر. ج. ج. ، عدد 55، مؤرخ في: 27 سبتمبر سنة 1995.

⁴ - قانون رقم 10-03 المؤرخ في: 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، ج. ر. ج. ج. ، عدد 46 ، مؤرخ في: 18 غشت سنة 2010.

⁵ - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج. ر. ج. ج. ، عدد 21، مؤرخ في: 23 أبريل 2008. معدل و متمم بموجب الأمر رقم 21-13 مؤرخ في 31 غشت سنة 2021، ج. ر. ج. ج. ، عدد 67، مؤرخ في 31 غشت سنة 2021.

الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها طرفا في النزاع، إذ يفصل القضاء في مشروعية القرارات، المنفصلة عن عقد الامتياز الفلاحي عن طريق دعوى الإلغاء، كما يفصل في دعوى التعويض المترتبة عن العقد عند المساس بحقوق المستفيد.

نحاول من خلال بحثنا دراسة كيفية تنظيم المشرع الجزائري لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، من خلال تسليط الضوء بالتحليل حول كيفية تنظيم حق الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية، و الآثار المترتبة على منح هذا الحق و ممارسته.

وبناء لما سبق، تم اختيار الموضوع، لأنه يحتل عقد الامتياز الفلاحي مكانة بارزة في التشريع الجزائري، و ذلك ما يهدف إليه من حماية أملاك الدولة، و خاصة الأراضي الفلاحية، إضافة إلى دوره في دعم و تطوير قطاع الفلاحة. هذا النظام يعد من السياسات العقارية الجديدة التي يتبناها المشرع الجزائري منذ الاستقلال، بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية و التقليل من الاعتماد على المحروقات كمصدر رئيسي للدخل.

وقد تم إرساء نظام الامتياز ضمن إطار قانوني يعطي للدولة دورا رقابيا فعالا لمتابعة استغلال الأراضي الفلاحية، و يمنحها حق استرجاع هذه الأراضي في حال أخل المستفيد بالتزاماته. وبناء على ذلك، نطرح الإشكالية عن الإطار القانوني الذي يحكم عقد الامتياز الفلاحي كآلية للاستثمار بموجب استغلال العقار الفلاحي؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية، سنحاول أن نبين مضمون حق الامتياز الفلاحي، من خلال التطرق للمفاهيم الأساسية لحق الامتياز الفلاحي ثم شروط و إجراءات منح هذا الحق (الفصل الأول). وفي مرحلة لاحقة، سندرس حق الامتياز الفلاحي، حيث نتطرق لحقوق و الالتزامات الدولة ، ثم لرقابة على حق الامتياز الفلاحي (الفصل الثاني).

الفصل الأول

مضمون حق الامتياز الفلاحي

الفصل الأول

مضمون حق الامتياز الفلاحي

نتيجة لعدم نجاعة الأساليب المتبعة سابقا في السياسة الفلاحية في الجزائر، كان لازما و ضروريا القيام بالبحث عن الطريقة المثلى التي تتوافق و دفع التنمية باستغلال الأراضي الفلاحية، من أجل تحقيق مناخ الاستثمار الذي يشكل وتيرة أساسية فلاحية جديدة تقوم أساسها على استقرار و استمرارية الاستثمار الفلاحي. فصدر القانون رقم 08- 16 المؤرخ في 03 أوت 2008¹ الذي أقر بالامتياز كنمط جديد و حصري لاستغلال الأراضي في مادته 17 التي تنص: " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

تحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص."

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

تضمن الفصل الأول مبحثين الأول نخصه لدراسة المفاهيم الأساسية لحق الامتياز الفلاحي و بدوره تم تقسيمه إلى مطلبين، (المطلب الأول) ماهية حق الامتياز و (المطلب الثاني) الهيئات المتدخلة في منح الامتياز الفلاحي. أما المبحث الثاني الذي عنوانه شروط و

¹- قانون رقم 08- 16، المؤرخ في: 03 غشت سنة 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر. ج. ج. عدد 46، مؤرخ في: 10 غشت سنة 2008.

²- أنظر المادة 04 من القانون رقم 10- 03، يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، سالف الذكر.

إجراءات منح حق الامتياز الفلاحي تم تقسيمه كذلك إلى مطلبين الذي خصصنا (الأول) شروط منح الامتياز الفلاحي و(الثاني) طرق منح الامتياز.

المبحث الأول

المفاهيم الأساسية لحق الامتياز الفلاحي

تقتضي عملية تحديد مفهوم عقد الامتياز من الطرق إلى تعريفه و خصائصه، و كذا تمييزه عن غيره من العقود المشابهة له، فتواجد هذا العقد في العديد من القوانين و المواضيع المتعلقة بالعقار، قد يؤدي إلى الخلط في تحديد طبيعته القانونية، وهذا ما تطرقنا إليه في هذا المبحث، وقد قسمناه إلى مطلبين حيث تناولنا في المطلب الأول: ماهية حق الامتياز، والمطلب الثاني: الهيئات المتدخلة في منح الامتياز الفلاحي.

المطلب الأول

ماهية حق الامتياز الفلاحي

من أجل تحديد مفهوم عقد الامتياز بدقة، سنتناول في هذا المطلب ثلاث فروع، الفرع الأول: تطرق إلى التعريف الفقهي و القضائي و التشريعي لعقد الامتياز و خصائصه، أما في الفرع الثاني: فسنسعى إلى إبراز أوجه التمييز بين عقد الامتياز الفلاحي وغيره من العقود المشابهة. بينما يُخصص الفرع الثالث: لدراسة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي، مع تسليط الضوء على نطاق تطبيقه.

الفرع الأول: تعريف حق الامتياز وخصائصه

سنتناول في هذا الفرع لتحليل مفهوم حق الامتياز في سياقه العام، بدءًا بعرض التعريفات التي قدمها فقهاء القانون، ثم التطرق إلى الصياغة القانونية لهذا المفهوم كما وردت في

النصوص التشريعية، وصولاً إلى تحديد ماهية عقد الامتياز الفلاحي، بالاستناد إلى الأحكام القانونية والاجتهادات القضائية ذات الصلة بالإضافة إلى التعرض لخصائص عقد الامتياز.

أولاً: تعريف عقد الامتياز

تعددت التعاريف المقدمة لعقد الامتياز لذا سنتناول أهم التعريفات الفقهية (1) و التشريعية (2) و القضائية (3).

1- التعريف الفقهي:

عرف الدكتور ماجد راغب الحلو عقد امتياز المرافق العامة انه عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة - فرد أو شركة - تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة على مسؤوليته وبواسطة عماله وأمواله، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق.¹

اعتبر الدكتور محمد سليمان الطماوي عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة، ولعله كما قال أهمها أيضاً في الدول غير الاشتراكية. وعرفه أنه: "عقد إداري يتولى الملتمزم، فرداً كان أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي أو استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز"².

عرفه الأستاذ محي الدين أنه هو اتفاق تُكَلَّف الإدارة بموجبه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام³. ورغم أنه عبارة عن شكل تعاقدية، فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرافق العامة، إذ يهدف إلى تسيير مرفق عام، مما يُدخل دراسته ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة باعتباره جزءاً منها.

¹- ماجد راغب الحلو: العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2012، ص 216.

²- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر، 2005، ص 106.

³- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 44.

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه: " اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق"¹.

2-التعريف التشريعي:

عقد الامتياز الفلاحي جاء أكثر تفصيلا، حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له، من تحديد لأطرافه، مدته، محله، و المقابل المالي، وهذا حسب المادة 04 من القانون رقم 10 - 03، سالف الذكر، فإن: " الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص" المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية"².

3-التعريف القضائي:

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

¹ - عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر، 2002، ص 188.

² - أنظر المادة 04 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه (...) "1.

من هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد.

ثانيا: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

نستنبط مجموعة من الخصائص التي أدرجها المشرع بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 يتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وحتى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الخاصة للدولة²، كما يلي:

1- عقد إداري:

لم ينص المشرع صراحة في أحكام هذا القانون على طبيعة العقد، إلا أنه يقصد بمصطلح عقد هو العقد الإداري، استناداً إلى المادة 04 من القانون رقم 10-03 والعناصر المذكورة فيها تصب في مقومات العقد الإداري، والتي مفادها أن أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام متمثلاً في الدولة المانحة للامتياز.

إن عقد الامتياز مرفق بدفتر شروط ملحق به ويتضمن أحكاماً استثنائية، وذلك لا يكون إلا في العقود الإدارية³ طبقاً لنص المادة 03 من الملحق الثالث لدفتر الشروط: " يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعا كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له.

¹- قرار رقم 11950، صادر بتاريخ: 2004/03/09، محلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، العدد 05، ص 57.

²- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في: 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج. ر. ج. ج. عدد 79، مؤرخ في: 29 ديسمبر سنة 2010.

³- أنظر المادة 03 من الملحق 3 من دفتر الشروط، المدرج في المرسوم التنفيذي رقم 10-326، سالف الذكر.

ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له،

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يلي:
- إدارة مباشرة و شخصية للمستثمر،
- الاعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على إثمارها،
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف صلة بنشاطات الفلاحية،
- عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها او يلغيا طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- دفع مبالغ الاتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،
- سداد الرسوم و المصاريف الاخرى 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".

كما أنه يختلف نوعًا ما عن حق الامتياز المنصوص عليه بنص المادة 982 من القانون المدني¹.

2- عقد منشئ لحق مؤقت وقابل لتجديد:

لقد كان حق الانتفاع في ظل القانون رقم 87-19 دأئم على مجمل الأراضي، التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية، و هذا ما نصت عليه المادة 06 منه و هو ما نجده كذلك

¹- لخضر شعاشعية، "استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز"، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2013، ص

مكرسا في القانون المدني¹ في المادة 852 ، حيث تنص على أنه : "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقرر لحياة المنتفع، و هو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، و إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة أيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن ."

وأما المادة 04 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر، تدرج مفهوم ونمط مغاير لاستغلال هذه الأراضي، على أن مدة العقد أربعين (40) سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بشروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في: 2010/12/23 ولا يتم تجديدها إلا بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، يودع لدى الديون الوطني قبل اثنا عشر شهرا (12) من نهاية العقد ويكون مرفقا بمحضر جرد يتضمن وصفا دقيقا لموقع الأرض، وقوام الموجودة في المستثمرة.

3- عقد منشأ لحق عيني عقاري:

بناءً على نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 التي تنص: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، حيث يُعتبر عقد الامتياز بمثابة ترخيص من المالك الأصلي أو السلطة المانحة إلى المستثمر صاحب الامتياز، تظهر في شكل حق عيني عقاري، أين تُحوّل جزء من صلاحيات الدولة أو المرفق العام إلى صاحب حق الامتياز، يتولى بموجبها استغلال الأرض الفلاحية نيابة عن السلطة المانحة التي تحتفظ بالملكية، مع مراعاة حقوق المنتفع والتزاماته، ويبقى للدولة المالك الأصلي حق الاعتراض على

¹ - أمر رقم 75-58، مؤرخ في: 26 سبتمبر سنة 1975، يضمن القانون المدني، ج. ر.ج.ج، عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1975، معدل و متمم.

أي استعمال غير مشروع، ويجوز لها حتى إسقاطه أمام الجهات القضائية المختصة، فإذا رأى أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب إسقاط الحق¹ من الجهة القضائية المختصة وفقا للمادة 844 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يكسب حق الانتفاع بتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون".

يتم كذلك شهر عقد الامتياز أمام المحافظة العقارية، كما أن هذا الحق يتمتع بخاصية إمكانية رهنه كضمانة لأي قرض، وهي آلية كرسها المشرع الجزائري في إطار تدعيم وتمويل الاستثمار الفلاحي².

4 - حق الامتياز حق قابل للنقل:

حق الامتياز يُمنح مقابل إتاوات سنوية يتحملها المستفيد من الامتياز، وتحدد كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، حق الامتياز قابل للنقل عن طريق التنازل والتوريث، كما أنه قابل للحجز على الأملاك السطحية دون الأرض، كما يمكن رهن هذا الحق. حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل للورثة ويكون لهم مهلة سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم³ طبقا لنص المادة 25 من القانون رقم 10 - 03، سالف الذكر، التي تنص: "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم،

¹- احمد عاصم، الحماية القانونية للكراء السكني و المهني دراسة تحليلية للنصوص على ضوء أحكام القضاء و قرارات المجلس، الطبعة الأولى، الدار البيضاء، 1996، ص 130 وما يليها.

²- منصور إبراهيم إسحاق، نظرية الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 103.

³- انظر المادة 25 من القانون رقم 10-03، يتعلق بشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، سالف الذكر.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لأحد الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقاً للمادة 66 من قانون الأسرة¹.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون إلا أنه، وعند انقضاء أجل السنة، وعدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه، يُخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

5- حق قابل للتنازل:

يعتبر حق الامتياز قابل للتنازل طبقاً للمادة 13 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر، التي تنص على أنه: "يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل و التوريث و الحجز، طبقاً لإحكام هذا القانون". ويمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد².

ولكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والإفصاح عن هوية المترشح الآخذ لحق الامتياز مع توضيح مبلغ التنازل.

¹ - أنظر المادة 66 من قانون رقم 84-11، المؤرخ في: 09 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج. ر.ج. ج، عدد 24، مؤرخ في: 12 يونيو سنة 1984، معدل و متمم بالأمر رقم 05-02، مؤرخ في: 27 فبراير سنة 2005، ج. ر. ج. ج، عدد 15، مؤرخ في: 27 فبراير سنة 2005.

² - أنظر المادة 13 من القانون رقم 10-03، يتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، سالف الذكر.

وفي هذه الحالة يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة، كما يمكن للديوان ممارسة هذا الحق في حالة امتناعهم وإذا لم يمارس هذا الحق لا من طرف الأعضاء ولا من طرف الديوان، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه¹.

6- حق قابل للرهن:

على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تنص: "يجوز أن يكون الرهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة لمدين. وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الرهن مالك للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه". على وجوب ملكية العقار المرهون أيأن يكون الرهن مالكا للعقار، إلا أن عقد الامتياز الفلاحي يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض، حسب نص المادة 12 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر².

7- قابل للحجز عليه:

يعد حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني قابل للحجز عليه وهذا حسب ما جاء في نص المادة 13 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر، إلا أنه يطبق عليه إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721³ وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية". لكن الشخص الراسي عليه المزداد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد 16 و 19 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر⁴.

¹ - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، طبعة 11، دار هومه، الجزائر، 2005، ص 130.

² - محمد أحرش، "الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، سنة 2016، ص 16.

³ - انظر المادة 721 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

⁴ - انظر المواد 13 و 16 و 19 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الدولة، مرجع سابق.

الفرع الثاني: تميز عقد الامتياز عن حق الانتفاع الدائم

يعتبر حق الانتفاع الدائم وفق أحكام القانون رقم 87-19، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين، الملغى بالقانون رقم 10-03، سالف الذكر، عمل إداري منشأ بموجب قرار ولائي يمنح المنتجين وموضوعه يتمثل في منح الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدود المدة بصفة فردية أو جماعة من المنتجين، مع الحرص في قرار الاستفادة على تعيين مساحة وحدود الأراضي ورسم مخططها من طرف خبير عقاري. ويرتب قرار منح الانتفاع الدائم المعنيين الحق على الشيوخ، وبحصص متساوية في الانتفاع بالوعاء العقاري المخصص لهذا الغرض¹.

أولاً: أوجه التشابه:

- يشترك كلا من حق الانتفاع وعقد الامتياز في أنهما عبارة عن طريقة لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- كلاهما يظهران بشكل عقد إداري يبرم بين الدولة والمستفيد كلاهما يشترطان الكتابة الرسمية والإشهار في المحافظة العقارية.
- كلاهما يقران للمستفيد حق عيني عقاري يقع على الأراضي الخاصة للدولة.
- كلاهما حق يمكن رهنه وتوريثه والتنازل عليه وحجزه.
- كلاهما يمنحان مقابل دفع إتاوة سنوية.

¹ - كحيل حكيمة، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و30 من القانون 10-03، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، العدد 229، 2013، ص 06.

- يشتركان في كونهما يعبران عن مبدأ يتبناه المشرع في إستراتيجية القطاع الفلاحي، تتمثل في المحافظة على الوجهة الفلاحية والطابع الفلاحي للأرض ومنع تحويل وجهتها الفلاحية¹.

ثانيا: أوجه الاختلاف:

- يختلفان في كون عقد الامتياز محدد المدة 40 سنة وقابلة للتجديد، في حين عقد الانتفاع الدائم غير محدد المدة².

- استثناءا سمح القانون رقم 10-03 ، سالف الذكر، للمستفيد من حق الامتياز من أن يكتسب أكثر من حق في نفس المستثمرة³ على عكس ما هو الحال لحق الانتفاع الدائم، وهو مانصت عليه المادة 16 ف 02 منه على أنه: " غير أنه، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

- حق الانتفاع الدائم يمنح الحق العيني على الأرض الفلاحية فقط، عكس حق الامتياز الذي يمنحها على الأرض الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية المتصلة بها⁴. طبقا لنص المادة 07 التي تنص على أنه: " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض.

و يتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي.

تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين".

¹-انظر المادة 1 من القانون رقم 87-19، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية وتحديد حقوقهم واجباتهم، سالف الذكر.

²- انظر المادة 6 من القانون 87-19، سالف الذكر.

³- انظر المادة 16 فقرة 2 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأماكن الخاصة للدولة، سالف الذكر.

⁴-انظر المادة 7 من القانون رقم 87-19 ، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم، سالف الذكر و المواد 10 و 16 و 28 من القانون رقم 08-16 ، يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، سالف الذكر.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لحق الامتياز و نطاق تطبيقه

يعتبر عقد الامتياز عقد كباقي العقود الأخرى، له إطاره و نظامه القانوني الذي يتماشى معه، فهو علاقة ثنائية الجانب، تبرم بين الإدارة مانحة الامتياز و المستثمر صاحب الامتياز، والدولة المانحة باعتبارها مالكة الرقابة، ولهذا سنتطرق لهذه الطبيعة القانونية، ودراسة نطاق تطبيقها، سوى من ناحية الأطراف أو الموضوع المتعلق به.

أولاً: الطبيعة القانونية لحق الامتياز

1- عقد إداري: نص القانون رقم 10-03 في المادة 4 على أن الامتياز (عقد تمنح بموجبه الدولة) أي أن هذا العقد وفقاً للمعيار العضوي هو عقد إداري مكون من جزأين لا يتجزأن هما دفتر الشروط والعقد أو الاتفاق نفسه، فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز وترتيبه بآثاره القانونية إلا بإتمام إجراءات إعداد الوثيقتين وإدماجهما.

إن الامتياز عقد إداري يبرم بين الدولة الممثلة في إدارة أملاك الدولة وأشخاص القانون الخاص أي المستفيد صاحب الامتياز وهذا ما نص عليه القانون رقم 08-06 والقانون رقم 10-03، سالف الذكر، وذلك راجع لاعتبار الدولة مالكا و صاحبة سلطة الرقابة وسلطة توقيع الجزاء وهذه الامتيازات لا تكون إلا في العقود الإدارية كما لها سلطة و إنهاء العقد من طرفها فقط، لكن في نفس الوقت يمكن للمستفيد من عقد الامتياز ضمن القانون رقم 10-03 إنهاء عقد الامتياز بطلب منه، لهذا لا يمكن اعتبار عقد الامتياز عقد إداري مطلق¹.

¹- فوزي عماري، مونية بن عبد الرحمان، منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 10-03 والمنازعات التي يثيرها، منكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2017/2018، ص 32.

2- عقد مدني:

يرى أنصار النظرية القائلة بطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز إلى فكرة العقد شريعة المتعاقدين حيث لا يمكن إجراء أي تعديل أو إنهاء العقد إلا باتفاق الطرفين بما انه عقد مدني فهو يخضع لما تخضع له هذه العقود من أحكام فهو ينتج عن توافق الإرادتين إرادة الإدارة المانحة للامتياز و إرادة صاحب الامتياز.

تعرض أصحاب هذا الرأي لعدة انتقادات منها، انه ساوى بين مركز الإدارة المانحة لعقد الامتياز مع المستفيد، حيث تجاهلت امتيازات الصالح العام ومقتضيات المرفق العام¹.

3- عقد ذو طبيعة مزدوجة:

يرى أصحاب النظرية القائلة أن عقد الامتياز طبيعة مزدوجة حيث يعتبرون إن له مظهر تعاقدى يجسد العلاقة بين الملتزم و الإدارة المانحة للامتياز، ومظهر تنظيمي يحكم العلاقة بين الملتزم والمنفعين بخدمات المرفق محل العقد.

وعلى هذا النحو ، يمكن القول أن هذا الرأي هو الراجح باعتبار أن عقد الامتياز يحتوي على نوعين من الشروط، شروط لائحية تضعها الإدارة لا نقاش فيها تهدف لحماية المرفق العام والمصلحة العامة تتعلق على العموم بتنظيم وسير المرفق، وشروط تعاقدية تتعلق بالجوانب المالية في الامتياز كذلك مدته التي يحق للمستفيد إبداء رأيه فيها. فالشروط التعاقدية لا يجوز تعديلها بالإرادة المنفردة للإدارة أما التنظيمية فيمكن تعديلها دون استشارة صاحب الامتياز لكن له الحق في المطالبة بالتعويض جراء هذا التعديل².

¹- اوراغ أسيا، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2021/2022، ص 224.

²-قواوي بن سليمان: منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2017/2018، ص 16.

ثانيا: نطاق التطبيق

أوضحت المادة 4 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر، أطراف عقد الامتياز الفلاحي والتمثلة في المستثمر صاحب الامتياز والدولة المانحة للامتياز وموضوع العقد الذي ينصب على الأراضي الفلاحية التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

(1) من حيث الأطراف:

يكون عقد الامتياز حسب نص المادة 4 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر، بين المستثمر صاحب الامتياز على أن يكون شخصا طبيعيا، ذو جنسية جزائرية¹، وان تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر، التي تنص على أنه: "يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو ألاك سطحية خرقا لأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها،

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، إلى غاية إصدار الحكم النهائي".

¹ - انظر المادة 4 من قانون رقم 10-03، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، سالف الذكر.

الدولة المانحة للامتياز عن طريق عقد تعده إدارة أملاك الدولة، بعد أن يبرم الديوان الوطني دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، لمدة 40 سنة قابلة للتجديد¹، طبقا لنص المادة 14 حيث: "يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد.

يجدد الامتياز بطلب خطي من المرشحين أصحاب الامتياز و يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه".

(2) من حيث موضوع العقد:

كما سبق الذكر فان موضوع عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها والتي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19، سالف الذكر، قد استثنى المشرع المادة 202² من القانون رقم 10-03، سالف الذكر، التي تنص على أنه: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في: 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه". وعلى هذا النحو، فإن الأمر يتعلق بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة إليهم، كالمزارع النموذجية، مؤسسات التكوين والبحث، معاهد التنمية والتي لا يتضمنها عقد الامتياز.

¹-المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، سالف الذكر.

² - راجع المادة 02 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر.

المطلب الثاني:

الهيئات المتدخلة في منح الامتياز الفلاحي

تختلف الهيئات المتدخلة في مسار منح و تسيير عقد الامتياز الفلاحي في الجزائر، حيث تشمل جهات إدارية، تقنية، و قضائية، حيث نتطرق لديوان الوطني للأراضي الفلاحية في (الفرع الأول)، واللجنة الولائية في (الفرع الثاني)، وأخيرا لإدارة أملاك الدولة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى بداية السنوات الأولى لاستقلال، أين استعملته السلطة لتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرين، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع التعاونيات التسيير الذاتي.

يعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹. وقد أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96، الصادر بتاريخ 24 فبراير 1996، مقره الرئيسي بالجزائر العاصمة ويخضع هذا الديوان لوصاية وزارة الفلاحة². وتُناط به مهام متعددة تتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية واستغلالها. سنتناول في هذا الفرع هيكله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في: 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج . ر.ج.ج، عدد 15، لسنة 1996، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، المؤرخ في: 22 أكتوبر سنة 2009، ج.ر.ج.ج، عدد 61، مؤرخ في 25 أكتوبر سنة 2009، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 21-59، المؤرخ في: 04 فبراير 2021، ج. ر.ج.ج، عدد 10، مؤرخ في 10 فبراير سنة 2021.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96، سالف الذكر.

أولاً: هيكلية الديوان الوطني

يخضع تسيير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمجلس إدارة يُشرف على رسم السياسة العامة وتوجيه نشاط الديوان، ويضم المجلس عدة أعضاء يمثلون قطاعات مختلفة، وفقاً لما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، سالف الذكر، يتولى إدارة العقار الفلاحي للدولة، و تسيير منح الامتيازات، و محاربة تفتت الأراضي، معتمداً على هيكل إداري مركزي، و محاربة لتنفيذ سياسة الدولة العقارية.

أ - مجلس الإدارة

تنص المادة 13 من المرسوم رقم 96-87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹ على أنه: "يتكون مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله من:

- ممثل عن وزير العدل، حافظ الأختام،
- ممثل عن وزير المكلف بالمالية،
- ممثل عن وزير المكلف بالأموال الوطنية،
- ممثل عن وزير المكلف بالطاقة،
- ممثل عن وزير المكلف بالانتقال الطاقوي و الطاقات المتجددة،
- ممثل عن وزير المكلف بالعمران،
- ممثل عن وزير المكلف بالتجارة،
- ممثل عن وزير المكلف بالموارد المائية،
- ممثل عن وزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالمؤسسات المصغرة،
- ممثلين عن الغرفة الوطنية الفلاحية،
- ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً".

¹ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، سالف الذكر.

والملاحظ بأن مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتشكل من ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة يتولى رئاسة المجلس إلى جانب ممثلين عن كل من وزير العدل والوزير المكلف بالأموال الوطنية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية كما يضم المجلس ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة وممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً ويجوز له عند الاقتضاء الاستعانة بأي شخصية تتمتع بكفاءة معترف بها في المسائل المعروضة عليه للنقاش¹.

يُعيّن أعضاء مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وذلك بناءً على اقتراح من الجهة التي ينتمون إليها. ينعقد المجلس في دورات عادية وأخرى غير عادية، ولا تكون مداولاته صحيحة إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل. تُتخذ القرارات بالأغلبية، وفي حال تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس هو الفاصل،² ويُناط بالمجلس مهام تنظيم سير الديوان، وإعداد برنامجه السنوي، ووضع برنامج الاستثمارات، وتحديد شروط إبرام الاتفاقيات والصفقات وسائر المعاملات. كما يُعنى بتقييم مدى ملائمة حياة الديوان للأراضي الفلاحية وتحديد الشروط المتعلقة بها³.

ب - المدير العام:

يعين المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة، والتي عدلت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، سالف الذكر، يعتبر المدير العام المسؤول عن تسيير الديوان، يعين بمرسوم تنفيذي، و يعتبر المدير العام مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة، والممثل القانوني للديوان في كل أعمال

¹- أنظر مادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، سالف الذكر.

²- كحيل حكيمية، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون رقم 10-03، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013، ص6.

³- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، سالف الذكر.

الفصل الأول: مضمون حق الامتياز الفلاحي

الحياة المدنية و أمام القضاء، بالإضافة إلى أنه يمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين في الديوان، ويقوم بإعداد مشروع الميزانية التقديرية ويسهر على تنفيذها، ويحضر اجتماعات مجلس إدارة الديوان، و يقوم بتنفيذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة وزير الفلاحة عليها¹. وعلاوة من ذلك، فإن كل هذه المهام فإن المدير العام له أيضا صلاحية اقتراح النظام الداخلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتداول بشأنه مجلس الإدارة يوافق عليه الوزير المكلف (وزير الفلاحة)².

بالإضافة إلى مهمة مراقبة مدى استثمار واستغلال الأراضي من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وعند التأكد من عدم استثمارها من طرفه يقوم الديوان بإنذاره واتخاذ جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز، ثم بعد ذلك يقوم الديوان الأراضي المصريح بأنها غير مستغلة قيد الاستثمار أو الإيجار أو البيع³. وسنحاول إبراز المهام المسندة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل قانون رقم 10 - 03، سالف الذكر و المرسوم التنفيذي رقم 10-326، سالف الذكر⁴.

- التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز.
- تسليم عقود الامتياز إلى المستثمرين أصحاب الامتياز، بعد استكمال شكلية التسجيل.
- تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ودراستها.

¹ - شامل إسماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، طبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 138.

² - أنظر المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 339، سالف الذكر.

³ - لعمارة فاطمة الزهراء، عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2015 - 2016، ص 39.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 10 - 326، يحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، سالف الذكر.

- لديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز، وفي حالة تهريبه أو تقاعسه في ذلك يترتب جزاء فسخ بطرق الإدارية، حسب نص المادة 28 من قانون رقم 10-103، سالف الذكر. كما أنه وفقاً للمادة 29 منه: "يعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة: (...) عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (02) متتاليتين".

- الفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الامتياز من حالة الشروع وإنشاء مستثمرة فردية، مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية في ذلك.

- يعتبر حق الشفعة بناءً على نص المادة 794 من القانون المدني² التي تنص: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية"، و المادة 15 بموجب القانون رقم 10-03، سالف الذكر، التي تنص على أنه: "في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً لتشريع المعمول به"، من أهم الصلاحيات الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمارسه الديوان عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة عدم وجود وارث.

الفرع الثاني: اللجنة الولائية

تعتبر اللجنة الولائية ثاني الهيكل يتم على مستواه الإجراء اللاحق و الاستثنائي، الذي يعتمد عليه لدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز.

¹- أنظر المادة 28 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

²- أنظر المادة 794، من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

تم إنشاء اللجنة الولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-326، وذلك لمباشرة مهامها بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في إطار دراسة ملفات منح حق الامتياز. وتعد هذه المرحلة ثانية في حال اقتضت الحاجة استكمال المعلومات أو التحقق من صحة الوثائق المرفقة بالملف. وعليه، سنتناول في هذا الفرع تشكيلة اللجنة والمهام الموكلة إليها.

تتم الرقابة عن طريق اللجنة الولائية في مرحلة دراسة الملف الذي يودعه المترشح أو طالب الحصول على الامتياز لدى الديوان الأراضي الفلاحية، من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى دراسة هيكل اللجنة الولائية و حالة تدخلها و المهام الموكلة إليها و انعقادها.

أولاً: هيكل اللجنة الولائية

تتشكل هذه اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم: يتأسس اللجنة الولائية الوالي¹، ويمارس أعضاء هذه اللجنة مهامهم وصلاحياتهم تحت إشرافه وتتشكل من مدير المصالح الفلاحية ، مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليمياً.

يمكن للجنة الولائية أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²، طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، سالف الذكر: "يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية".

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 11-13، سالف الذكر، ص 92.

² - انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، سالف الذكر.

ثانيا: حالة تدخل اللجنة الولائية والمهام الموكلة إليها

تتدخل هذه اللجنة في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف إلى معلومات تكميلية أو للتأكد من الوثائق المصرح بها، يكون ذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسل الملف إلى هذه اللجنة والتي يرأسها الوالي¹، طبقا للمادة 08 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، سالف الذكر، على أنه "إذا تم قبول الملف المذكور يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات المنصوص عليها في المادة 05".

تتم الرقابة عن طريق اللجنة الولائية بدراسة الملف لإبداء الرأي فيه الذي يودعه طالب الحصول على حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فتتدخل اللجنة لإعطاء معلومات تكميلية تتعلق بالملف لمساعدة الديوان في دراسته على هذا الأساس تتولى اللجنة عملها الرقابي ضمانا للشفافية والصراحة في دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت²، طبقا للمادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، سالف الذكر: "وإذا لم يقبل الملف المذكور، يعلم الوالي المعني بالملف، عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز، في هذه الحالة يمكن لطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة".

ثالثا: انعقاد اللجنة الولائية

تمارس اللجنة الولائية رقابتها على الملف المودع لتحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز، في حالة قبول الملف أو في حالة عدم القبول.

¹ - أنظر المادة 08 ف 01، من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، سالف الذكر.

² - أنظر المادة 08 ف 02، من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، سالف الذكر.

وعلى هذا الأساس تتولى اللجنة عملها الرقابي ضمناً للشفافية والصرامة في دراسة ملفات التحويل، فضلاً عن أن هذه الرقابة تمارس بمعوية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثالث: إدارة أملاك الدولة

تُعد مديرية أملاك الدولة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتولى تسيير ومراقبة أملاك الدولة، سواء بطريقة مباشرة كما هو الحال مع السكنات الوظيفية، أو بطريقة غير مباشرة عبر مختلف المصالح المختصة، تتواجد مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية، ويشرف على تنسيق أعمال المديرية الجهوية مفتش جهوي لأملاك الدولة. وتضم كل مديرية بين مصلحتين إلى أربع مصالح، وكل مصلحة تحتوي على ما بين مکتبين إلى أربعة مكاتب، وذلك حسب طبيعة المهام وأهميتها.

تلعب هذه الإدارة، بوجه عام، دور "الخبير" في مجال التقييم، إذ تضم مصالحها مكاتب متخصصة في التقييم والخبرة. كما تلجأ إليها العديد من المؤسسات، سواء كانت مستقلة أو غير مستقلة، لتقييم ذمها المالية. وتُعتبر مديرية أملاك الدولة بمثابة "موثق الدولة"، حيث تتولى عمليات التقييم الرسمية لكافة الممتلكات العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية¹.

وعند إبرام الدولة أو أحد فروعها صفقات عقارية - سواء كانت شراءً، بيعاً، تبادلاً، هبة، منح حق امتياز، أو نزع ملكية للمنفعة العامة - يتم تحرير هذه العقود الإدارية على مستوى مديريات أملاك الدولة. وتُستقبل ملفات هذه العقود على مستوى المديرية الولائية، ثم تُحوّل إلى المفتشيات المختصة من أجل التحقيق في قانونيتها، ليُحرر العقد لاحقاً ويُعاد إلى المديرية للمراقبة النهائية، بعد ذلك، يتم تسجيل العقد لدى مصالح الضرائب، ثم يُشهر لدى المحافظة

1 - كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 50.

الفصل الأول: مضمون حق الامتياز الفلاحي

العقارية المختصة إقليمياً. وتستوفي الإدارة مقابلًا مالياً عن عملية تحرير العقد، يُعرف بمصاريف العقد¹.

أولاً: دور أملاك الدولة في منح حق الامتياز

تُعد إدارة أملاك الدولة الجهة المخولة قانوناً بإعداد عقد الامتياز الفلاحي باسم كل مستثمر يستوفي الشروط القانونية، المذكورة في المادة 6 من القانون رقم 10-03 التي تنص على أنه: "تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمرة يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ و بحصص متساوية". و بعد دراسة الملف، بشكليات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتم إمضاء دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 10 - 03 ،السالف الذكر²، ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز.

وحسب المادة 120 من القانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتم³، فإن الوزير المكلف بالمالية هو الذي يتصرف بإسم الدولة في جميع العقود المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها، ويشمل إعداد عقود الامتياز و إمضاءها بتفويض من وزير المالية، و يعرف بتفويض من وزير المالية، و يعرف بتفويض التوقيع و المبين في نص المادة 120 سالف الذكر، بناء على هذا

¹ - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 50.

² - انظر المادة 05 و 06 من القانون رقم 10 - 03 ، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة ، سالف الذكر.

³ - انظر المادة 120، من القانون رقم 90-30 المؤرخ في: أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج . ر.ج.ج ، عدد52، مؤرخ في 02 ديسمبر 1990، معدل و متم بموجب القانون رقم 08 - 14، المؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008، ج. ر.ج.ج ، عدد 44، مؤرخ في: 03 غشت سنة 2008 .

الفصل الأول: مضمون حق الامتياز الفلاحي

التفويض، يصبح مديرو أملاك الدولة في الولايات هم من يتولون فعليًا إعداد وتوقيع العقود المتعلقة بالعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويضفون عليها الطابع الرسمي، ويضمنون حفظها.

المبحث الثاني

شروط وطرق منح حق الامتياز الفلاحي

نظرا لأهمية البالغة التي أولها المشرع الجزائري للقطاع الفلاحي بصفة عامة، و لنظام الامتياز كنمط لاستغلال هذا القطاع بصفة خاصة، أحاطه بمجموعة من الإجراءات و الشروط التي يجب توفرها في الشخص طالب الامتياز أو الأرض محل الامتياز، أو الآجال الممنوحة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، أو محتوى ملف طلب منح الامتياز، لذلك وفرت الدولة كافة الإمكانيات من أجل إنجاح و تسهيل هذه المرحلة. وفي هذا المبحث عالجنا في المطلب الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي، أما المطلب الثاني: فتناولنا فيه طرق منح الامتياز.

المطلب الأول

شروط منح الامتياز الفلاحي

تتمثل شروط إعداد عقد الامتياز في شروط الواجب توفرها في أطراف عقد الامتياز و هما المستثمر و الدولة مانحة الامتياز، و ذلك بالاستناد إلى النصوص المواد 04، 05، 07، 19 من القانون رقم 10 - 03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹، نتحدث في هذا المطلب عن شروط فتح عقد الامتياز و التي تم تقسيمها إلى فرعين، عالجنا في الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر، أما الفرع الثاني: فتناولنا فيه الشروط المتعلقة لاستغلال الأرض الفلاحية محل الامتياز.

¹ - أنظر المادة 07 و 19، من القانون رقم 10 - 03، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة ، سالف الذكر.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر

عرفت المادة 04 من القانون رقم 10 - 03 ، المذكورة أعلاه على أنه: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص" المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها".

نجد أن المشرع يشترط أن يكون صاحب الامتياز على أنه شخص طبيعي جزائري الجنسية ،الذي سبقوا أن استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19، سالف الذكر، حيث اشترطت المادة 05 من نفس القانون أنه : "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987 و المذكور أعلاه، و الحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية،
- أو قرار من الوالي".

وأن يكون عضو في المستثمر الفلاحية جماعية أو فردية، والحائز على عقد إداري رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي المختص¹.

كما أنه بموجب المادة 07 منه أيضا يقصى من الاستفادة من حق الامتياز الأشخاص الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق الانتفاع أو أملاك سطحية أو الأشخاص عن طريق القضاء أو ألغى الولاية قرارات الاستفادة الخاصة بهم². و الملاحظ بأن المشرع الجزائري أقصى

¹- أنظر المادة 04 و 05، من القانون رقم 10 - 03، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة ، سالف الذكر.

²- أنظر المواد 16 و 17 و 18، من القانون رقم 87 - 19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و تحديد حقوقهم ووجباتهم، سالف الذكر.

الأشخاص المعنوية من حق الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، سالف الذكر، لاستحالة استغلال الشخص المعنوي للمستثمرات الفلاحية استغلالا مباشرا وجماعيا.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة لاستغلال الأرض الفلاحية محل الامتياز

بين المشرع من خلال قانون رقم 10 - 03، سالف الذكر، أن تكون الأرض الفلاحية محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة لحق الانتفاع الدائم في إطار القانون رقم 87-19، السابق ذكره.

أولا: يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية فردية أو جماعية، الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 - 19، سالف الذكر، يشترط أن يكون حائزا على:

- عقد رسمي مشهر من المحافظة العقارية.

- أو قرارا من الوالي.

ويجب أن يكون أعضاء المستثمرات قد أوفوا بالتزاماتهم في مفهوم القانون رقم 87-19 وخاصة فيما يتعلق بدفع الإتاوات وهذا باستخراج شهادة إبراء الذمة من مفتشية أملاك الدولة صاحبه الاختصاص الإقليمي¹.

تدخل هذه الشهادة في مكونات الملف المودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد دفتر الشروط يحدد فيه الواجبات والحقوق، يكون ممضي من مدير الديوان والمستثمر ثم يودع الملف لدى مديرية أملاك الدولة لإعداد العقد الإداري ويعتبر تاريخ الإشهار في العقد بداية تسديد لحقوق الإتاوات وفقا للقانون رقم 10-03 ، سالف الذكر.

¹ - نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، طبعة الجديدة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2008، ص 188.

المطلب الثاني

طرق منح الامتياز الفلاحي

يتم الحصول على الامتياز وفق طريقتين إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية ، وإما عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز . ستم مناقشة في هذا المطلب من خلال تقسيمها إلى فرعين، سنتطرق في الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، أما الفرع الثاني: فتناولنا فيه منح الامتياز عن طريق الترشح.

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

أوجد المشرع الجزائري حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا عقاريا، إلا أن حق الانتفاع الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتضمن حصصا قابلة للنقل والتنازل والحجز عليها، هذا ما جاءت به المادة 23 من أحكام القانون رقم 87-119 ، سالف الذكر، التي تنص على أنه: " تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازلو الحجز، مع إحترام الطابع الجماعي للمستثمرة .

غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية".

ولكن كما بينا أن هذا الحق الذي أتى به القانون السالف الذكر عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه ، مما أدى إلى خلق ما يسمى بعقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، سالف الذكر، بطبيعة الحال فان ظهور هذا الحق الجديد يستدعي بالضرورة تسوية

¹- أنظر المادة 23، من الأمر رقم 75 - 58، يتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

الحقوق التي كرسست في إطار حق الانتفاع الدائم، مما يستوجب تبيينها وتفسيرها في إطار هذا الحق الجديد ألا وهو حق الامتياز¹.

ومن أجل الاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إيداع طلب مرفق بالملف الكامل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز.

لقد نصت المادة 09 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر على أنه: "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 05 أعلاه، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"، قد ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه إلى حق امتياز².

وفي حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فردياً، أما في حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب بشكل جماعي أو فردي وهذا ما أجازته المشرع، فلمن أراد أن يستغل الأرض بطريقة فردية طبقاً للمادة 11 ف 02 من القانون سالف الذكر: "غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً لتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية".

¹ - نصت المادة 19 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، سالف الذكر. على مايلي: " لا يمكن أيا كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين انه سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير الوطني".

² - المادة 23 من القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية و يحدد حقوق المنتجين ووجباتهم، سالف الذكر.

وبناء على ما تقدم ذكره، يقدم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراسة ملف الطلب وإعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله، يرد عليه الديوان خلال 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب، و يمدد الأجل إلى 30 يوما، يعمل خلالها على دراسة الطلب و الوثائق المرفقة به، وله أن يرفض هذا الطلب، إذا لم يراعي المساحة المرجعية. ونستنتج أن المشرع سمح بإبرام عقد الامتياز جماعيا ذلك ما نجده منعما في الامتياز في القواعد العامة¹.

الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشيح

إن منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا يتم فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم بل يكون كذلك عن طريق الترشيح، حيث تمنح إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 10-03 ، سالف الذكر، حيث يتم ذلك: "(...) عن طريق إعلان الترشيح مع إحترام أحكام المادة 15 أعلاه و تعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرائتها".

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001، ص 144.

و تضيف المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، سالف الذكر، بأنه: " تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية و كذا الأملاك السطحية المتوفرة، بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"، والمراد بالأملاك المتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل إلى حق الامتياز في الآجال المحددة والتي تم إسقاط حق أصحابها عليها.

وفي هذا المقام فإن القانون رقم 10-03، سالف الذكر، ونصه التنظيمي لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشح و كفياته وهذا وفقا للمادة 25 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه حيث نصت على أنه: " (...). تحديد كفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة (...)", وفعلا فإن القرار صدر بتاريخ: 2012/11/11¹.

يتبين من خلال نص المادة 25 فقرة 1 من القانون رقم 10 - 03 ، سالف الذكر، أن محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها المتوفرة ويقصد بها تلك الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز وكذا الأراضي التي تم إسقاط حق الانتفاع عليها.

وفي هذا الإطار نصت المادة 17 من القانون رقم 10-03 ، سالف الذكر، على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون²، بالرجوع إلى هذه المادة نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري حيث يتدخل أيضا الديوان الوطني

¹ - قرار وزاري رقم 1344 المؤرخ في: 2012/11/11، و المعدل والمتمم بالقرار الوزاري رقم 849، النص التنظيمي الذي يحدد كفيات الإعلان عن الترشح و معايير انتقاء المرشحين لاستفادة من امتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

² - أنظر المادة 15 و 17 من القانون رقم 10 - 03، الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

الفصل الأول: مضمون حق الامتياز الفلاحي

للأراضي الفلاحية عند الضرورة عن طريق ممارسة حق الشفعة، في هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326¹. وبهذه الطريقة تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إدراجها مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين أحدها باللغة العربية والأخرى باللغة الفرنسية، بناء على هذا ألحق نفس الإعلان على مستوى مقر الولاية والدائرة والبلدية مكان تواجد هذه الأراضي محل الامتياز².

¹ - أنظر المادة 24، من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - راجع المادة 03 من قرار وزاري رقم 1344، سالف الذكر.

الفصل الثاني:

آثار حق الامتياز الفلاحي

الفصل الثاني

آثار حق الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الفلاحي كغيره من العقود، بمجرد استكمال شكليات التسجيل و الشهر التي رأيناها في الفصل الأول، و عقد الامتياز مثله مثل باقي العقود يترتب عنه آثار عدة، حيث تطرق القانون رقم 10 - 03، سالف الذكر و المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، سالف الذكر، وكذا دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الامتياز، تتمثل هذه الأخيرة في مجموعة الحقوق و الالتزامات التي تتمتع بها أو يتحملها طرفي العقد، سوى كانت الدولة أو المستثمر صاحب الامتياز.

وترتبا لذلك، نجد أن القانون رقم 10 - 03، والمرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المذكورين أعلاه يحيلان بعض المنازعات إلى اختصاص القضاء العادي و البعض منها إلى اختصاص القضاء الإداري، وكل هذا سنتناوله في الفصل الثاني من خلال تقسيمه إلى مبحثين، حيث تناولنا آثار حق الامتياز الفلاحي في (المبحث الأول) و رقابة على حق الامتياز في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

حقوق والتزامات الدولة

يرتب عقد الامتياز الفلاحي كما سبق القول حقوقا و التزامات على عاتق أطرافه، عند توفر الشروط المذكورة سابقا يقدم الملف إلى مديرية أملاك الدولة يتكون من القرار الولائي المحدد لمكونات الأساس العقاري الممنوح لكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، مخططات المساحة ومحاضر تعيين الحدود، نسخة من الاتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية والمنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ ممتلكات المتنازل عنها بصفة كاملة، نسخة من الوكالة

المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة، الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية تثبت هويتهم وجنسياتهم.

يحرر العقد الإداري (عقد الامتياز) في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداهما للإشهار والحفظ العقاري والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري.¹

تطرق القانون رقم 10-03، سالف الذكر والمرسوم التنفيذي له، وكذا دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب على عقد الامتياز، وهذا عندما يتسلم المستفيدون العقود الإدارية وتتمثل هذه الآثار في الحقوق والالتزامات، وهذا ما سنتطرق إليه تباعا فيما يخص حقوق و التزامات على عاتق أطرافه في (المطلب الأول) لحقوق الدولة والتزامات الدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

حقوق الدولة

تعد الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها، ومن ثم فهي مكلفة بحقوق والتزامات تقع على عاتقها. فالدولة لم تتنازل عن كافة عناصر الملكية، فلقد احتفظت لنفسها بحق التصرف وهو ما يعرف بملكية الرقبة ومن أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الامتياز، حيث سنتطرق في هذا المطلب إلى حقوق الدولة بصفتها المالكة للأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها (الفرع الأول)، إلى جانب حق ممارسة حق الشفعة (الفرع الثاني).

¹ - نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا و تطبيقا، طبعة جديدة، دار الهوى، عين ميله، الجزائر، سنة 2008، ص49.

الفرع الأول: حق الرقبة

عرف المشرع الجزائري الملكية طبقا لنص المادة 674 من القانون المدني: "الملكية هي حق التمتع و التصرف بالأشياء بشرط ألا تستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة"، ومن هذا المنطلق فان حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء، وذلك في حدود ما يسمح به القانون.

يقصد بحق الاستعمال سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال، على أن يتقيد المالك باستعماله للشيء بالقيود التي يفرضها القانون، حيث أنه لا يجوز له استعماله استعمال يحدث ضررا للغير، وإذا الهدف من استغلال الأراضي الفلاحية الغاية منها الحصول على ثمار الشيء، ومن ثم لا نكون أمام استعمالها بل سلطة استغلالها. وعلى هذا النحو، فإن حق الاستغلال إذن سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره، والتي تكون في الأصل من حق المالك غير أن هناك حالات قد يتنازل المالك عن هذه السلطة لفائدة الغير¹.

خول المشرع للمالك الحق في التصرف، ويقصد به استخدام المالك للشيء على نحو ينفذ سلطانه عليه كليا أو جزئيا، ذلك أن المالك يستأثر بالتسلط على كيان الشيء ووجوده²، وعليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كليا أو جزئيا، وهذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية، أما ما يصطلح عليه بحق الرقبة الذي يعد من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة، ذلك أن هذا الحق يخول لها

¹- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر، 2001، ص 33.

²- حميد بن شنييتي، مدخل لدراسة العلوم القانونية، نظرية الحق الجزء الثاني، الطبعة الثانية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2009، ص 54 و 55.

صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون رقم 10-03، سالف الذكر كسلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء¹.

يظهر منح الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية للأموال السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز حسب المادة 04 من القانون رقم 10-03، المذكور أعلاه، تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها، وبهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل إتاوة سنوية².

الفرع الثاني: الحق في ممارسة الشفعة

للمحافظة على الأراضي الفلاحية من النهب والتلاعب، ولتفادي كل الضغوطات المحتملة على المستثمرين أصحاب الامتياز من طرف أصحاب المال، وللمحافظة على الفلاحين الحقيقيين، نص المشرع من خلال المادة 15 من القانون رقم 10-03 على أنه: " في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".

يتضح لنا من خلال نص المادة السابقة يتضح لنا أن للدولة حق في ممارسة الشفعة و هذا بعد المستثمرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، وتقدير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية يهدف إلى فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في مجال الفلاحة، وإعادة منحها للفلاحين الذين نزلت ملكيتهم، و كذلك توسيع و تحسن قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الاستغلال، ومحاربة

¹ - المرجع نفسه، ص 55.

² - أنظر المادتين 04 و 15، من القانون رقم 10 - 03، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، سالف الذكر.

المضاربة غير المشروعة في ميدان الأراضي الفلاحية من عملية القسمة والتجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي¹. وقبل تبين كيفية ممارسة حق الشفعة كن طرف الدولة لابد من معرفة حق الشفعة أولا ثم معرفة الإجراءات المتبعة في ذلك.

(1) **تعريف الشفعة:** هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة ونصت عليها المادة 794 وما بعدها من القانون المدني، وحسب نص المادة 795 من نفس القانون: "يثبت حق الشفعة و ذلك مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثروة الزراعية:

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،
- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها". فهي تثبت لكل من مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، وصاحب حق الانتفاع.

وفي حقيقة الأمر تعتبر الشفعة واقعة مركبة، لان فيها تصرف إرادي من جانب الشفيع وإن كان المبرر لها سببا ماديا أي واقعة طبيعية وهي الشيوخ، غير أن هذه الواقعة لا تكسب الملكية بذاتها وإنما الذي يكسب الملكية في الشفعة هو إعلان رغبة الشفيع وهذا تصرف قانوني².

تتمتع الدولة بحق الرقبة . مما يسمح لها بممارسة الشفعة إعمال النص المادة 795 أعلاه، والمواد 14، 15، 25 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر وذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة ولحسابها³.

¹ - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 243.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 33.

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، سالف الذكر.

واستنادا للمواد السابقة فان ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تكون عند الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو في حالة تنازل جميع الورثة عن الحق لمورثهم¹.

(2) إجراءات الشفعة: بين القانون رقم 10-03، سالف الذكر إلى جانب القانون المدني المعدل والمتمم، لاسيما المواد من 799 إلى 803 منه، الكيفية التي يتم من خلالها ممارسة الحق في الأخذ بالشفعة.

وفقا لنص المادة 15 من القانون رقم 10 - 03، سالف الذكر والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، سالف الذكر يجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يريد التنازل عن حق الامتياز أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الامتياز، قصد ممارسته لحق الشفعة، ويكون ذلك بتصريح رسمي²، طبقا لنص المادة 801 من القانون المدني الجزائري، حيث: " يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط و إلا كان هذا التصريح باطلا . ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا.

يجب إيداع ثمن البيع و المصاريف بين الموثق خلال 30 يوما على أكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة. فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على وجه المتقدم سقط الحق في الشفعة ". ويتم الإعلان به بواسطة محضر قضائي³، أو بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول، وتبيان مبلغ التنازل وكذا اسم ولقب ومهنة وموطن المرشح لاقتناء حق الامتياز.

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص120.

²- أنظر المادة 801، من الأمر رقم 75 - 58، يتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

³- أحمد خالد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هومه، الجزائر، ص

وبناء على ذلك، يمكن القول إن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الفردية، يكون له بالأولوية على أعضاء المستثمرات الفلاحية الآخرين، وهذا كاستثناء عن المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر.

أما في حالة الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من قبل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية، فهنا نطبق أحكام المادة 15 أعلاه مع احترام المادة 16 و18 و19 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر أي أن ممارسة الشفعة تكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة.

والهدف من إعطاء الأولوية في الأخذ بالشفعة إلى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية هو تجمع الأراضي وعدم تشتيتها، مع احترام الحد الأقصى للمساحة المرجعية المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد تجزئة الأراضي الفلاحية.

وممارسة الشفعة في القانون رقم 10-03، سالف الذكر سواء من طرف وزير المالية ممثلاً بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو أعضاء المستثمرة الفلاحية ما هي إلا وسيلة من أجل اكتساب حق الامتياز، أو بمعنى آخر اكتساب حق مؤقت للمدة المتبقية حسب ما نصت عليه المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326¹، سالف الذكر بأنه: " في هذه الحالة ، لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية".

فعلى العضو الذي اكتسب حق الامتياز عن طريق الشفعة أن يلتزم باستغلالها بصفة مباشرة وشخصية، وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي اكتسب الامتياز عن طريق الشفعة أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني، وتحديد سعرها حسب طبيعة الأرض ومساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة، وتشرف على هذه العملية مفتشية أملاك الدولة حسب قانون الملاك الوطنية لسنة 1990، المعدل و المتمم.

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 124.

كما يمكن للديوان وبعد ترخيص من الوالي، أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الانتساب مع زيادة 20 تطبقا لنص المادة 24 من القانون رقم 10-03. وطبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون رقم 10-03، سالف الذكر، تعتبر شفعة إدارية لان المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام¹.

الفرع الثالث: حق الرقابة

على اعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية، فهي مسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية وعلى استغلالها استغلال أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية الهامة، وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية. ويمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمر صاحب الامتياز في أي وقت عن طريق الزيارات الميدانية للتأكد من مطابقة نشاطات هذا الأخير²، ومدى مطابقتها لأحكام القانون رقم 10-03، سالف الذكر والمرسوم التنفيذي له ولبنود ودفتر الشروط.

يعتبر ممارسة هذا الحق يعتبر من أهم المهام التي أسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-339، سالف الذكر بحيث نصت المادة 02 منه على: "(...) ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم للاستغلال المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز، السهر على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

¹ - أنظر المادة 24 من القانون رقم 10-03، يتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

² - باشا عمر حمدي، مرجع سابق، ص 136.

وأكد على المبدأ أيضا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر من خلال نص المادة 27 منه، والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق به، وهذا للحد من الاعتداءات الواقعة على العقار والحفاظ على الثروة الفلاحية.

الفرع الرابع: فسخ عقد الامتياز

إذا كان للدولة حق ممارسة الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية، ومدى التزامهم بأحكام القانون والمرسوم التنفيذي له وكذا بنود دفتر الشروط، فلها الحق أيضا في توقيع الجزاء المتمثل في فسخ العقد في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز بالتزاماته. فإدارة أملاك الدولة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك، غير أنها ملزمة أولا بإتباع لإجراءات المسبقة المتمثلة في الأعدار بالتنفيذ¹.

يعتبر الفسخ هو جزاء امتناع المتعاقد من تنفيذ التزاماته، وبالتالي لا يحق للمتعاقد المطالبة بفسخ العقد إلا إذا أخل المتعاقد الآخر بالتزاماته، والمقصود بعدم التنفيذ هو الانعدام الكلي لتنفيذ الالتزام، وكذلك التنفيذ الجزئي أو التأخير في التنفيذ²، هذا فيما يخص القواعد العامة وما جاءت به المادة 119 من القانون المدني³، على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين، إذالم يوفي أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان مالم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات".

¹ - Jean-Marie Auby, Pierre, Jean-Bernarde, Droit administratif des biens, 4^{eme} édition, Dalloz, France, 2003, p , 308.

² - علي فيلاحي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، دار للنشر و التوزيع الجزائر، 2008، ص 432.

³ - أنظر المادة 119، من الأمر رقم 75 - 58، يتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

وإذا ما تحقق عدم التنفيذ، فإن فسخ العقد لا يكون تلقائياً، بل للقاضي السلطة التقديرية في تقرير الفسخ، غير أنه وبالرجوع إلى فحوى المادة 28 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر، نجد أن المشرع قد خرج عن المعمول به في القواعد العامة، وأعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة من أجل إنهائه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً، و هذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري، فقد نصت المادة السابقة عن هذا الأخير بأنه:"يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، وإعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الأعدار المبلغ قانوناً، تقوم إدارة أملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية"¹.

يفهم من خلال نص المادة أعلاه ، أنه قبل تقرير الفسخ لا بد من إتباع إجراءات أولية في ذلك، بحيث إذا تبين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء زيارته الميدانية أن المستثمر صاحب الامتياز لم يقم بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 22 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر، التي تنص على أنه:" يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصياً.

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها:

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية،
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية،

¹ - أنظر المادة 28 من القانون رقم 10 - 03، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، سالف الذكر.

- توزيع و استعمال المداخل".

كما جاء في نص المادة 29 من نفس القانون بأنه: "يعد إخلالا بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة،
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين".

وفيما يخص المادة 03 من دفتر الشروط ، فإنه يثبت ذلك بموجب محضر يعده محضر قضائي، بعدها يقوم بإعذار المستثمر مع منحه مهلة للقيام بالتزاماته القانونية، فإذا انقضت المدة المحددة في الأعذار، مع عدم تنفيذ الالتزامات، يحق للدولة ممثلة بإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية. إذن ففسخ عقد الامتياز يكون بموجب قرار صادر عن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

الفرع الخامس: استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها

يحق للدولة بواسطة إدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية¹ وهو مانصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، سالف الذكر على أنه: "تسترجع الأراضي و الأملاك السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة 08 فقرة 02 وفي المادة 09 أعلاه، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية"، في حالة إسقاط الوالي لحقوق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية، أو بسبب عدم إيداع ملفات التحويل خلال الأجل القانونية

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سالف الذكر.

المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يحق للدولة أيضا استرجاع الأراضي والأملاك السطحية عند نهاية حق الامتياز، سواء بانقضاء المدة القانونية له مع عدم تجديدها، أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته وهذا ما نصت عليه المادة 26 من نفس القانون.

المطلب الثاني

التزامات الدولة

منح المشرع الدولة عدة حقوق من أجل تسيير ممتلكاتها سواء أملاك الوطنية عمومية أو أملاك خاصة، و هذا لا يعني هدر حقوق المتعاقد، كما لا يعني أن تقوم بما تشاء دون إعتبار، لذلك فإنه يترتب احترامها لالتزاماتها الواردة في أحكام القانون رقم 10-03 ، و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الملحق به، دون التحلل منها إلا وفق مانص عليه العقد¹.

نتحدث في هذا المطلب عن الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة في إدارة أملاك الدولة اتجاه المستثمر صاحب الامتياز ، والذي تم تقسيمه إلى فرعين، عالجا في (الفرع الأول) إعداد عقد الامتياز و تسليمه، أما (الفرع الثاني) فتناولنا فيه التعويض عند نهاية عقد الامتياز.

الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه

تبين المادة 06 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر على إن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، فإنه يتم إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ وبخصص متساوية، وإذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ باسم الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، سالف الذكر بأنه: "يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسم كل مستثمر

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 137.

لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ و بحصص متساوية.

وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة".

أكدت التعليمات الوزارية لمصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير العقد، وعليه يجب إعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة، وبهذا الشأن يتعين على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود¹.

كما حثت التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي²، كل مديريات مسح الأراضي الولائية، العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، و ذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات وتسليم المخططات للمعنيين، والتكفل بمتابعة شهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية، سواء كانت موجودة أو محل استرجاع أو جديدة، مجموع المساحات المزروعة، عدد مخططات مسح الأراضي المسلمة، وكل هذا قصد إتمام العملية في أقرب الآجال، حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود الامتياز في الآجال القانونية.

وجدير بالذكر أن الدولة ملزمة بإعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل العقاري، تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة وتسلم نسخة ثانية إلى المستثمر صاحب الامتياز، بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

¹ - التعليمات الوزارية 03085، المؤرخة في: 2011/04/11، تتضمن منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ: 2011/04/11.

² - التعليمات الوزارية، رقم 1565، المؤرخة في: 2011/04/24، الصادرة عن الوكالة الوطنية للمسح الأراضي.

الفرع الثاني: التعويض عند نهاية عقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز في مدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد، ومن ثم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده أو بطلب من المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب المادة 26 من القانون رقم 03-10، سالف الذكر التي تنص على أنه: "تنتهي مدة حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية لامتياز وفي حالة عدم تجديده،
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة لامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها".

يترتب على نهاية حق الامتياز في جميع الحالات المنوه إليها تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها. فالأملاك المسترجعة أما أن تكون بوضعية جيدة أو في حالة سيئة، ففي الحالة الأولى التعويض يقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت قيمتها، أما في الحالة الثانية فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية¹.

¹ - أنظر المادة 26، من القانون رقم 03 - 10، الذي يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سالف الذكر.

المبحث الثاني

الرقابة على حق الامتياز الفلاحي

لما كان محل عقد الامتياز ملكية الدولة، حرص المشرع على أن تشغل الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل، حيث منع أي تصرف أو فعل من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي أو ينقص من مردوديتها أو يؤدي إلى عدم استغلالها، لذلك أعطى الدولة الحق في بسط رقابتها بواسطة هيئاتها¹، فهي مسؤولة على المحافظة عليها، و استغلالها استغلالاً أمثل بواسطة أجهزتها المنصوص عليها في النصوص القانونية و التنظيمية²، نتناولها تباعاً في هذا المبحث الذي تم تقسيمه إلى مطلبين، حيث تناولنا في (المطلب الأول) الرقابة الإدارية لهيئات الدولة، و (المطلب الثاني) لرقابة القضائية.

المطلب الأول

الرقابة الإدارية لهيئات الدولة

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية وكذا صناديق من اجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وهذا من اجل حماية هذه الأراضي من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثماراً مباشراً وهذا من اجل حمايتها وتحسين قدراتها الإنتاجية. وندرس في هذا المطلب عن الرقابة الإدارية لهيئات الدولة، والتي تم تقسيمها إلى فرعين، علاجنا في (الفرع الأول) الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم بعد ذلك سندرس دور الصناديق و المنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي (الفرع الثاني).

¹ - أحمد هني، إقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 1999، ص 111.

² - بريك الزبير، مرجع سابق، ص 69.

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

من أجل حماية الأراضي الفلاحية من سوء استغلال أو عدم استثمارها، أنشأت الدولة آليات وهيئات رقابية أوكلت لها مهمة المراقبة الدائمة و المستمرة للأراضي الفلاحية لضمان استغلالها الأمثل. وأهم هذه الهيئات: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، نتطرق إلى دوره و النظام القانوني الذي يحكمه، كما عالجت فيه مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليتترك في الأخير لكيفية ممارسة الديوان الوطني لحق الشفعة و الرقابة.

1- دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المراقبة والاستغلال:

لقد تم إنشاء هذه الهيئة بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 والمرسوم التنفيذي رقم 96-87¹ الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2- النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

وفقا للمادة الأولى من المرسوم رقم 76-87 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 09-339 فان الديوان يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري² تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. كما تخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، ويعد تاجر علاقاته مع الغير كما يوضع تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في الجزائر العاصمة وله فروع في كل الولايات، وهو ضابط السياسة العقارية الفلاحية، يمارس مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط حيث يكلف بالتنظيم العقاري طبقا للمواد 62/61/56/52 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري³.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، سالف الذكر.

²- محمد انس، قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والإشغال العمومية، ديوان المطبوعات، الجزائر، 1992، ص 123.

³- عمرو محي الدين، التخلف والتنمية، دار النهضة العربية، بيروت، 1998، ص 227.

3- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

- يعتبر الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة العقارية للدولة.

- مراقبة استثمار واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لاختصاصه.

4- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة والرقابة:

يعتبر حق الشفعة من أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة عدم ترك وارث، تتوفر فيه الشروط للممارسة هذا الحق كما أن المشرع تطرق إلى هذا الحق في إحكام القانون المدني، بحيث نصت المادة 749 منه على أن الشفعة "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"¹، كما أن القانون رقم 10-03 نص في المادة 15 على أنه: "تنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة او عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا لتشريع المعمول به".

وأما المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 في فقرتها الثانية: "(...) يمكن لديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا لتشريع المعمول به"².

نصت المادة 13 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر، على أنه: "يكون حق الامتياز قابلا للتنازل و التوريث و الحجز، طبقا لأحكام هذا القانون"، كما منحت إلى الديوان الوطني حق الشفعة، نقل حصة المتوفي للورثة و ذوي الحقوق، غير أنه في حالة تنازل الورثة لأحدهم أو الغير، فإن حق الامتياز قابل للتنازل أو التوريث أو الحجز و بتالي يمكن لديوان الوطني الحلول محل المشتري.

¹ - أنظر المادة 749 ،من الأمر رقم 75 - 58، يتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

² - أنظر المادة 17 ف 02، من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، سالف الذكر.

الفرع الثاني: دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي

إن الاستثمار الجيد و المراقبة المستمرة للمستثمرة الفلاحية و كذا كل الأراضي¹ الفلاحية التابعة سواء للقطاع الخاص أو للأملاك الوطنية الخاصة أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وخصصت لها صناديق خاصة حيث نصت المادة 84 من قانون التوجيه " يجب إن يراعي في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية". ومن اجل المحافظة على الرصيد الوطني المتمثل في العقار الفلاحي عززت الدولة الوسائل القانونية المتمثلة في النظام القانوني و كذا هيئات الرقابة ومنحت لها سلطات واسعة في فرض الجزاءات و توقيع العقوبات بموجب قوانين و مراسيم، و من أهمها:

-الصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية.

- المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية.

(أ) الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

أنشأ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000 وهو يدعم الاستثمارات في إطار تطوير الأراضي الفلاحية، وحماية مدا خيل الفلاحين وتمويل الأنشطة ذات الأولوية للدولة وفي إطار الإنعاش الوطني الذي امتد منذ سنة 2000 إلى يومنا هذا ويهدف إلى:

- مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية.
- مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي.
- مراقبة البرامج الموجهة لعصرنه المستثمرات الفلاحية.

¹- عمرو محي الدين، مرجع سابق، ص 227.

(ب) دور المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية

تم تأسيس المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجب القانون رقم 87-17 المؤرخ في: 01 أوت 1987¹، يتعلق بحماية النباتات والتي أسندت لها المهام التالية:

1- مراقبة الصحة النباتية:

نصت المادة 06 من القانون رقم 87-17، سالف الذكر على انه: "يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين (...)", ومن جهة أخرى نصت المواد 07 و 08 منه على التصريح الإلزامي بكل النباتات.

2- سلطات التقصي وتحريم المخالفات وفرض العقوبات:

تتولى منظمة الصحة النباتية بعدة سلطات من بينها:

- سلطة التقصي والمراقبة وتحريم المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين ويقوم بعملية المراقبة الأعوان الإداريين المنصوص عليهم في المادة 53 من القانون رقم 87-17، سالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 88-198 المؤرخ في: 2008/07/06 المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة.

- سلطة الصحة النباتية: المحاضر التي يحررها الأعوان تكون لها حجة أمام القضاء إلى أن يثبت من يخالفها حسب نص المادة 55 من قانون رقم 87-17: "تصلح المحاضر التي يحررها الأعوان و الموظفين المذكورون في المادة 53 دليلا أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك". وتكون هذه المخالفات سببا مباشرا لفسخ العقد وإنهائه، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في الفصل السادس من القانون رقم 10-03 سالف

¹- قانون رقم 87-17، المؤرخ في: 1987/08/01، المتعلق بحماية الصحة النباتية، ج. ر.ج. ج. ، عدد 32، الصادر في: 1987/08/01.

الذكر حيث تعتبر هذه المخالفات أضرارا بالأرض الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز وعدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية عن مقصدها وعن طبيعتها.

المطلب الثاني

الرقابة القضائية

ورد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 في الفصل الثالث منه في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري و ذلك في المواد 513 و 514 حيث نصت على إن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة أو شغلها أو استغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المستثمرة ضد عضو وأكثر من تلك المجموعة بسبب التزامات قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي¹. وسنحاول دراسة في هذا المطلب عن الرقابة القضائية و التي تم تقسيمها إلى فرعين، عالجا في (الفرع الأول) اختصاصات الجهات القضائية العادية، أما (الفرع الثاني) فتناولنا فيه اختصاصات الجهات القضائية الإدارية.

الفرع الأول: اختصاصات الجهات القضائية العادية

يختص القضاء العادي، القسم العقاري بمحكمة بالمنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة و تستغلها و استغلالها². سندرس في هذا الفرع المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة

¹ - بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماحيستر، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 83.

² - أنظر المادة 513، من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، سالف الذكر.

الفلاحية، ثم تقسيم الأرباح وبعدها النزاع بين أعضاء المستثمرة مع الغير، وفي الأخير المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية و تكون الدولة طرف فيها.

أ - النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية:

ينظم القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بالإضافة إلى المادة 22 من الفصل الرابع، 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 الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم والملاحظ إن النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القضاء العقاري حصريا، غير أن المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لا بد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة، وهذا ما كشفه في المادة 28 من القانون رقم 03-10، سالف الذكر بأنه¹: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل أحكام هذا القانون ود فتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم الامتثال للمستثمر صاحب الامتياز، بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعداره المبلغ قانونا، تقوم إدارة أملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

منح المشرع أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم على إن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوع، ونصت المادة 22 من القانون رقم 03-10 سالف الذكر،

¹ - بريك الزبير، مرجع سابق، ص 90.

على تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وتحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام وهذا الاتفاق لا بد إن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب - تقسيم الأرباح:

في حالة نشوب إي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذه النزاعات، وقصت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب المنتج في المستثمرة الفلاحية، بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة¹ حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع للملف إن محل النزاع هو حرمان الطعون ضدهما من منتج نبات العنب (...).

ج - النزاع بين أعضاء المستثمرة مع الغير:

في حالة نشوب أي نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية أو أي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد تترتب من خلال اتفاقيات مع الغير طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 03-10 سالف الذكر، أو رهن لحق الامتياز نصت المادة 12 منه "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يجوز حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس، وهي تمثل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

ما يمكن استخلاصه إن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية قد تبرم عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات وهيئات القانون العام وفي حالة قيام نزاع فان الاختصاص يعود إلى القضاء العادي².

¹-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 237241، قرار الصادر بتاريخ : 2001/01/10، قضية (ب م) ضد (ب ر) وما معه غير منشور .

²- لوبش نجاه، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج من معهد القضاء الجزائر، 2001، ص 63.

هـ - المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر الهيئة ذات الطابع الصناعي و التجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، يخضع في علاقاته مع الدولة إلى القانون الإداري، حدد المرسوم التنفيذي رقم 96- 87 حق ممارسة حق الشفعة¹.

يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص طبقا للمادتين 15 و 18 من القانون رقم 10- 03 سالف الذكر، في إبطال العقد الذي لم يحترم فيه إجراءات المنصوص عليها في هذا القانون²، ويتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يوضح فيه مبلغ التنازل وكذا هوية مرشح لاقتناء حق الامتياز ، وعندما يكون المتنازل على الشيوخ يخطر الديوان كتابيا أعضاء آخرين قصد ممارسة حق الشفعة ويجب الإفصاح على رغبتهم خلال أجل 30 يوما.

الفرع الثاني: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية

تعد المحاكم الإدارية هيئة من هيئات القضاء الإداري في بلادنا، وهي صاحبة الاختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة العامة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجديد وتعتبر تحديد الاختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية سواء الإدارية أو العادية على الوقوف على درجة ومدى اختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية العامة³، أو ما يلحق بها من نشاطات عائدة لاختصاص جهة قضائية معينة دون أخرى فلا بد من معرفة وتحديد قواعد اختصاص المحاكم الإدارية التي تتكفل بالفصل في المنازعات من خلال القانون رقم 10- 03 سالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 10- 326 سالف الذكر و دفتر الشروط الملحق به.

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 65.

²- أنظر المادتين 15 و 18 من القانون رقم 10- 03، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، سالف الذكر.

³- بريك الزويبر، مرجع سابق ص 98.

أولاً: دعوى الإلغاء

تستهدف دعوى الإلغاء احترام مبدأ المشروعية وحماية الصالح العام وضمان حقوق الأفراد من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.

ثانياً: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10- 326¹ سالف الذكر، المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة (الأماك الوطنية الخاصة) على انه في حالة ما إذا تطلب دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز معلومات تكميلية يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي : "تشكل اللجنة المذكورة في المادة 06 أعلاه من:

- مدير أملاك الدولة،
- مدير المحافظة العقارية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير التعمير و البناء،
- مدير التنظيم و الشؤون العامة،
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً.

يمكن اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها". و برئاسة الوالي من اجل التحقق من قانونية الملف حيث نصت المادة 08 منه: "عند نهاية الدراسة من اللجنة المذكورة في المادة 06 أعلاه:

¹ - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10- 326 ، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة، سالف الذكر.

إذا تم قبول الملف المذكور، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه". وبعد دراسة الملف من طرف اللجنة وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال عملية التحويل فق التعليمات المنصوص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر، و أما في حالة عدم القبول يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان ويمنح للمعني الحقيقي تقديم الطعن أمام الجهة القضائية المختصة حيث نصت المادة 800 ق م ا سالف الذكر، على أنه: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

ثالثا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز

تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري، للنظر في طلبات ذوي المصلحة للمطالبة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها، و بموجبها بنصب النزاع على قرار إداري غير مشروع يطلب الطاعن فيها إلغاء أو إبطال القرار الإداري¹. و الغرض من الدعوى هو إزالة آثار القرار إداري الصادر عن الوالي الذي قع بدائرة اختصاصها حق الانتفاع المراد تحويله، نتيجة عدم إيداع الملف خلال الآجال القانونية المقدرة بـ 18 شهر من تاريخ نشر القانون، وبعد إعدارين متتابعين بشهر واحد من المحضر القضائي بناء على

¹ - بريك الزبير، مرجع سابق، ص 100.

طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعبر المستثمر أو ورثته الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم¹.

يقوم الديوان بإرسال الملف إلى الوالي من أجل قرار بإسقاط المستفيد أو ورثته المتخلفين عن عملية إجراءات التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 سالف الذكر: "يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 05 أعلاه أجل 18 شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عند انقضاء الأجل المصوص عليه أعلاه، وبعد إعدارين متتابعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخليين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و يمنح حق امتيازها طبقا لأحكام هذا القانون".

وفي هذا الصدد، نتساءل هل القرارات الرامية سواء لرفض منح الامتياز أو لإسقاط حق الامتياز والصادرة عن الوالي تستوجب نفس التعويضات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 10-03 أم تستحق بموجب النصوص القانونية المنصوص عليها في القانون المدني أي المادة 124 وما يليها².

رابعاً: دعوى التعويض

ينصب هذا الاختصاص على الدعاوي القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية، ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة عما

¹ - جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوة الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة تخرج، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 1994، ص 59.

² - جازية صاش، مرجع سابق، ص 59.

أصابهم من أضرار بفعل نشاط والأعمال الإدارية العامة، مطالبين فيها إثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض.

إن القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به قد حدد على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض¹.

(أ) التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد

نصت المادة 26 من القانون رقم 10-30 سالف الذكر، على إن انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون والمحدد ب 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الإشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر، والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز و إنهاء المستفيد والورثة عن طريق ممثليهم مع احترام الإشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه، حيث يترتب عليها فسخ العقد من طرف إدارة أملاك الدولة مع التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأموال السطحية.

تشمل هذه التعويضات الإتاوات الإيجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة العقد والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز. كما يمكن لصاحب الامتياز رفع دعوى قضائية إلى المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية طبقا للمادة 10 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في: 02/11/1992².

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

² - علي خطار الشنطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، القاهرة، 1995، ص 98.

ب) التعويض المستحق في حالة فسخ العقد

نظم القانون رقم 10-03 سالف الذكر في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث نصت المواد 28 و 29 منه و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 سالف الذكر على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ويتم تحرير محضر مخالفة تبلغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان حتى يمتثل إلى إحكام القانون و دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري وفي حالة عدم الامتثال وبعد انتهاء الأجل الممنوح في الأعدار المبلغ قانونيا، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الديوان بفسخ العقد المبرم بينها و بين المستثمر صاحب الامتياز ، و يكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليها في الفقرة 02 من المادة 26 من القانون رقم 10-03، سالف الذكر¹ على أنه: " يترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته".

¹- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999، ص 159.

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني لحق الامتياز على العقار الفلاحي طبقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15 المحدد للشروط و كفاءات الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة نخلص إلى أن القانون قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في إبقاء الأراضي ملك للدولة مع تكريس أسلوب الامتياز كنمط حصري للاستغلال الأراضي الفلاحية الذي أتى كبديل لحق الانتفاع الدائم الذي نظمه القانون رقم 87-19 المؤرخ في: 1987/12/08.

يتميز عقد الامتياز الفلاحي بطبيعة خاصة، حيث يجمع بين خصائص العقود الإدارية و بعض خصائص الحقوق العينية العقارية، كما يرتب حقوقا و التزامات متبادلة بين الدولة وصاحب الامتياز، تهدف أساسا إلى ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية و تحقيق التنمية الزراعية. كما وضع المشرع جملة من الضمانات لحماية الأراضي الفلاحية من التبدد أو تحويل و جهتها، من خلال إخضاعها لرقابة الإدارة و تحديد حالات سقوط أو سحب الامتياز. فعقد الامتياز تحرره إدارة أملاك الدولة وفقا لدفتر شروط ممضي من طرف مدير الولائي للديوان الفلاحي من جهة ومن طرف المستثمر (الفلاح) صاحب الامتياز من جهة أخرى الذي يعطيه حق استغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية لمدة أقصاها أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية لسنة 2010.

وما يلاحظ كذلك أن المشرع يكرس عقد الامتياز وفقا لطريقتين إما عن طريق الترشح أو عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، تتم دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز من طرف اللجنة الولائية ، في حالة استيفاء الشروط يمنح حق الامتياز وفي حالة عدم توفر الشروط يتم الرفض بموجب قرار من الوالي المختص، إضافة إلى هذا فإن حق الامتياز جاء به القانون رقم 10-03 سالف الذكر حظي بوسائل و هيئات حمائية ورقابية يسمح لدولة باسترجاع العقار الفلاحي في حالة سوء استغلاله من طرف المستثمر، بوسائل

قانونية مرنة وهذا عن طريق الفسخ الذي لم ينص عليه القانون رقم 87-19 سالف الذكر وذلك قصد حماية العقار الفلاحي من الاحتكار والتلاعب والسهر على الحسن استغلاله من طرف الفلاحين.

وبناء لما سبق ذكره، نستخلص إلى أن عقد الامتياز ينقضي سواء بانتهاء مدته أو عن طريق فسخه أيلولة الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها إلى الدولة مقابل منح تعويض للمستثمر.

نظرا لإشكالات العديدة التي اعترت عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز يمكن تدوين بعض الاقتراحات على النحو التالي:

- استكمال عمليات المسح العقاري و العمل على تحيين السجلات العقارية قبل بدء عمليات حق الانتفاع إلى حق الامتياز و ذلك لتفادي النزاعات التي يمكن أن تنشأ نتيجة المسائل المرتبطة بالملكية، الحدود و المساحة،
- زيادة التنسيق بين الهيئات الإدارية ذات العلاقة بتسيير المستثمرات (الديوان، مديرية الفلاحة، مدير أملاك الدولة)،
- ضرورة تفعيل الرقابة الدائمة للعقار الفلاحي من خلال إنشاء هيئات محلية تابعة للديوان الأراضي الفلاحية على مستوى البلدي، مع إنشاء هيئات متخصصة على مستوى البلدية مهمتها مساعدة و متابعة الفلاحين، و ترسيخ و توسيع مهمة المندوب الفلاحي في البلدية،
- ضرورة تشديد و تعزيز طرق الردع و الرقابة على الأراضي الفلاحية باعتبارها ركيزة أساسية للاقتصاد الوطني و هذا من خلال إقرار عقوبات صارمة.

قائمة المراجع

1- الكتب:

- 1- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 2- أحمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1999.
- 3- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 4- حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2012.
- 5- بن رقية، بن يوسف، شرح قانون الاستثمارات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
- 6- حميد بن شنيطي ، مدخل لدراسة العلوم القانونية: نظرية الحق، الطبعة الثانية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2009.
- 7- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
- 8- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر، 2005.
- 9- شامل إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 10- عاصم أحمد، الحماية القانونية للكراء السكني دراسة تحليلية للنصوص على ضوء أحكام القضاء و قرارات المجلس، دار النشر المعربية، الدار البيضاء، 1996.
- 11- علي خطار الشنطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، مصر، 1995.

12- عصمة عبد الله الشيخ، مبادئ و نظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، مصر، 2002.

13- علي فيلاي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، الجزائر.

14- عمر و محي الدين، التخلف و التنمية، دار النهضة العربية، لبنان، 1998.

15- كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر ، 2013.

16- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك الإدارية و الأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.

17- محيو أحمد، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.

18- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة للنشر، مصر، 2012.

19- منصور إبراهيم، إسحاق، نظرية الحق و القانون و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.

20- نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا و تطبيقا، طبعة جديدة، دار الهوى، عين ميله، الجزائر، سنة 2008.

2- أطروحات الدكتوراه:

1- أوراغ أسيا، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2021 - 2022.

3- مذكرات الماجستير:

1- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014- 2015.

2- جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القانوني الجزائري، مذكرة تخرج، كلية الحقوق، الجزائر، 1994.

3- قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة الماجستير في العلوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017- 2018.

4- مذكرات الماستر:

1- فوزي عماري، مونية عبد الرحمان، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 10- 03 و المنازعات التي تثيرها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017- 2018.

2- لعامرة فاطمة الزهراء، عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بوضياف، المسيلة، سنة 2016.

5- مذكرة التخرج:

1- لوبش نجاه، الشفعة و تطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2001.

1- لخضر شعاشعية، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، مجلة محكمة العليا، العدد الأول، سنة 2013.

2- محمد أحراش، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 16، 2016.

ثانيا: النصوص القانونية

1- النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 68 - 653، المؤرخ في: 1968/09/30، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج. ر.ج.ج، العدد 15، صادر بتاريخ: 1969/02/15 (ملغى).

2- الأمر رقم 71 - 73، المؤرخ في: 1971/11/08، يتعلق بالثروة الزراعية، ج. ر.ج.ج، العدد 97، صادر بتاريخ: 1971/11/13 (ملغى).

3- الأمر رقم 75 - 58، المؤرخ في: 1975/05/26، المتضمن القانون المدني، ج. ر.ج.ج، العدد 78، صادر بتاريخ: 1975/09/30.

- 4- قانون رقم 84 - 11، مؤرخ في 09 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج. ر.ج.ج، عدد 24، مؤرخ في 12 يونيو سنة 1984، معدل و متمم بالأمر رقم 05 - 02، مؤرخ في 27 فبراير سنة 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 15، مؤرخ في 27 فبراير سنة 2005.
- 5- قانون رقم 87 - 19، المؤرخ في: 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر.ج.ج، عدد 50، بتاريخ: 1987/12/09.
- 6- قانون رقم 87 - 17، المؤرخ في: 1987/08/01، ج. ر.ج.ج، عدد 32، الصادر في: 1987/08/01، المتعلق بحماية الصحة النباتية، ج. ر.ج.ج، عدد 32، صادر في: 1987/01/01.
- 7- قانون رقم 88 - 01، مؤرخ في: 1988/01/02، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج. ر.ج.ج، عدد 02، الصادر بتاريخ: 1988/01/13، معدل و متمم.
- 8- قانون رقم 90 - 25، مؤرخ في: 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في: 1995/09/25، ج. ر.ج.ج، عدد 49، المؤرخ في: 1990/11/18.
- 9- قانون رقم 90 - 30، مؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر.ج.ج، عدد 52، صادر بتاريخ: 1992/12/02، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 08-

14، المؤرخ في: 2008/07/20، صادر بتاريخ: 2008/08/03، ج. ر.ج.ج، عدد 44،

المؤرخة في: 2008/03/03.

10- أمر رقم 04-08، مؤرخ في: 2008/09/01، يحدد لشروط و كفيات منح الامتياز

على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و المواجهة للمشاريع الاستثمارية، ج.ر.ج.ج،

عدد، 49، صادر بتاريخ: 2008/09/03.

11- قانون رقم 09-08، المؤرخ في: 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية، ج. ر.ج.ج، عدد 21، مؤرخ في: 23 ابريل سنة 2008. معدل و متمم بموجب الأمر

رقم 21- 13 مؤرخ في 31 غشت سنة 2021، ج.ر.ج.ج، عدد 67، مؤرخ في 31 غشت

سنة 2021.

12- قانون رقم 08- 16، المؤرخ في: 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.

ر.ج.ج، عدد 46، صادر في: 2008/08/10.

13- قانون رقم 10- 03، المؤرخ في: 2010/08/15، الذي يحدد شروط و كفيات

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، ج. ر.ج.ج، عدد 46، الصادر

بتاريخ: 2010/08/18.

2- النصوص التنظيمية:

1- مرسوم التنفيذي رقم 89- 01، المؤرخ في: 15/01/1989، يضبط كفيات تحديد دفاتر الشروط المتعلقة بالامتياز في احتكار التجارة الخارجية، ج.ر.ج.ج، عدد 03، الصادر في: 18/01/1989.

2- مرسوم التنفيذي رقم 96- 87، مؤرخ في: 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج. ر.ج.ج، عدد 15، لسنة 1996، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09- 339، مؤرخ في: 22 أكتوبر سنة 2009، ج.ر.ج.ج، عدد 61، مؤرخ في: 25 أكتوبر سنة 2009 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 21- 59، مؤرخ في: 04 فبراير سنة 2021، ج. ر.ج.ج، عدد 10، مؤرخ في 10 فبراير سنة 2021.

3- مرسوم تنفيذي رقم 08-198 مؤرخ في 6 يوليو سنة 2008، يتعلق بالقانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية ج.ر.ج.ج، عدد 38، مؤرخ في 9 يوليو سنة 2008.

4- المرسوم التنفيذي رقم 10- 326، مؤرخ في: 23/12/2010، يحدد لكفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بالمرسوم التنفيذي رقم 21-59، مؤرخ في 04/02/2021، ج.ر.ج.ج، عدد 79، الصادر بتاريخ: 29/12/2010.

5- القرارات الوزارية:

1- القرار الوزاري رقم 1344، المؤرخ في: 2012/11/11، المعدل و المتمم بالقرار الوزاري رقم 849، النص التنظيمي الذي يحدد كفيات الإعلام عن الترشح و المعايير إنتقاء المترشحين لاستفادة من الامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

6- التعليمات:

1- التعليمات الوزارية رقم 03085، المؤرخة في: 2011/04/11، المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، بتاريخ: 2011/04/11.

2- التعليمات الوزارية رقم 1565، المؤرخة في: 2011/04/24، الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

7- أحكام و قرارات قضائية:

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 237241، قرار صادر بتاريخ: 2001/01/10، قضية (ب. م) ضد (ب. م) ومن معه، غير منشور.

2- قرار مجلس الدولة، الغرفة العقارية، الملف رقم 11950، صادر بتاريخ: 2004/03/09، العدد 05، ص 57 .

- 1- Jean_MarieAuby,Pierre,Jean_Bernarde,Droit Administratif des biens,
4 éme édition, Dalloz,France, 2003 .

الفهرس

الصفحة	المحتويات
	الشكر والتقدير
	إهداء
	إهداء
	خطة البحث
1	المقدمة
الفصل الأول: مضمون حق الامتياز الفلاحي	
06	الفصل الأول: مضمون حق الامتياز الفلاحي
07	المبحث الأول: المفاهيم الأساسية لحق الامتياز الفلاحي
07	المطلب الأول: ماهية حقا الامتياز الفلاحي
07	الفرع الأول: تعريف حق الامتياز الفلاحي وخصائصه
16	الفرع الثاني: تميز عقد الامتياز عن حق الانتفاع الدائم
18	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لحق الامتياز و نطاق تطبيقه
22	المطلب الثاني: الهيئات المتدخلة في منح الامتياز الفلاحي
22	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
26	الفرع الثاني: اللجنة الولائية
29	الفرع الثالث: إدارة أملاك الدولة
32	المبحث الثاني: شروط و إجراءات منح حق الامتياز الفلاحي
32	المطلب الأول: شروط منح الامتياز الفلاحي
33	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر
34	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة لاستغلال الأراضي الفلاحية محل الامتياز
35	المطلب الثاني: طرق منح الامتياز الفلاحي
35	الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
37	الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق الترشح

الفصل الثاني: آثار حق الامتياز الفلاحي	
41	الفصل الثاني: آثار حق الامتياز الفلاحي
41	المبحث الأول: حقوق والتزامات الدولة
42	المطلب الأول: حقوق الدولة
43	الفرع الأول: حق الرقبة
44	الفرع الثاني: الحق في ممارسة الشفعة
48	الفرع الثالث: حق الرقابة
49	الفرع الرابع: فسخ عقد الامتياز
51	الفرع الخامس: استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها
52	المطلب الثاني: التزامات الدولة
52	الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه
54	الفرع الثاني: التعويض عند نهاية عقد الامتياز
55	المبحث الثاني: الرقابة على حق الامتياز
55	المطلب الأول: الرقابة الإداري
56	الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
58	الفرع الثاني: دور الصناديق و المنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي
60	المطلب الثاني: الرقابة القضائية
60	الفرع الأول: اختصاصات الجهات القضائية العادية
63	الفرع الثاني: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية
70	الخاتمة
73	قائمة المراجع
83	الفهرس