



جامعة العقيد أكلي محند أولحاج - البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام



معد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:

بوديسة كريم

إعداد الطالبين:

- يطو محمد لمين

- لعل محمد المهدي

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: د/ العشايشي محمد.....رئيسا

الأستاذ: بوديسة كريم.....مشرفا ومقرر

الأستاذة: د/ بن هوط سوريا.....ممتحنا

تاريخ المناقشة

2019/--/--

شكر وتقدير

بعد الاحترام والتقدير نتوجه بشكر خاص إلى الأستاذ "بوديسة كريم"، الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فلم ييخلنا بتوجيهاته ونصائحه وغمرنا بكرمه وساعدنا على مواجهة كل الصعاب، لنصل في النهاية إلى الهدف الذي كنا نصبو إليه.....
فأنجزنا هذا العمل المتواضع الذي تناولنا من خلاله موضوعا لم تسلط الأضواء حوله بعد بالشكل الكافي وخاصة في جامعة أكلي محند ولحاج – البويرة.

فشكرا للأستاذ "بوديسة كريم" الذي أشرف على هذه المذكرة،

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة، شاكرين لهم الجهد المبذول في تصحيح هذه المذكرة من أجل تنقيحها حتى ترقى إلى مصاف البحوث العلمية وتكون مرجعا للطلبة بعدنا.

قائمة بأهم المختصرات

ق إ م إ = قانون الإجراءات المدنية والإدارية

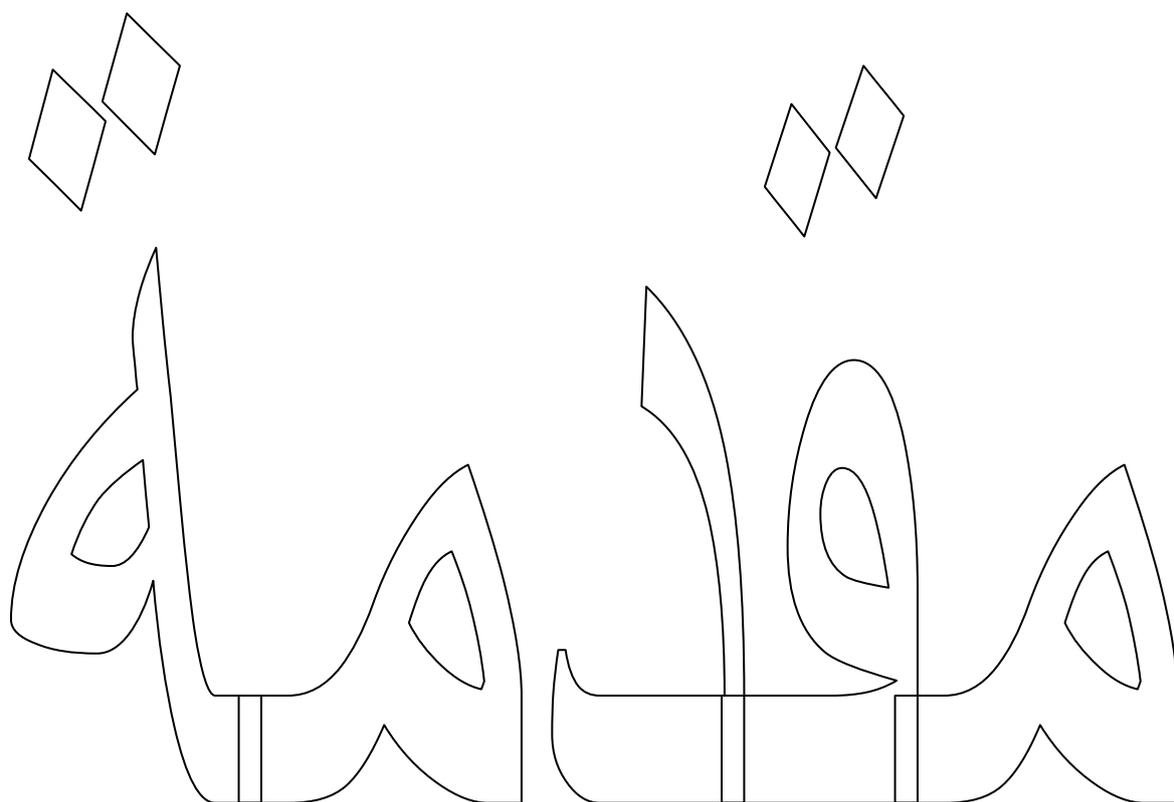
ج ر ع = جريدة رسمية عدد

ط = الطبعة

ج = الجزء

ص = الصفحة

ص ص = من الصفحة إلى الصفحة



لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة، غير أن القاسم المشترك لكل المحاولات هو أنها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة، لا تسمو إلى درجة سياسية، إذ أن عنصر الظرفية الذي طبعها جعل من الصعب إمكانية تقييمها والحكم عليها، إذ كثيرا من المراحل لا تصل إلى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار، الأمر الذي أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي إضافة إلى أن الحملات كانت قطاعية تقتصر إلى التصور الشامل للمشكلة.

في ظل هذه السياسات العقارية التي أثبتت عدم نجاعتها من خلال وجود إهمال في تسيير القطاع الفلاحي وتحويل وجهة وطبيعة الأرض الفلاحية، ومن أجل إصلاح الوضع الذي آلت إليه الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وجب اعتماد نظام قانوني يثمن العقار الفلاحي ويحميه من سوء الاستعمال والاستغلال، يتمثل في القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي¹، الذي كرست الدولة من خلاله نمط تسيير يكفل المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتثمينها، ويتمثل في عقد الامتياز الذي تمنح الدولة بموجبه حق استغلال للعقارات الفلاحية من طرف صاحب الامتياز لمدة محددة ومقابل دفع إتاوة سنوية.

بصدور القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة² وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة³ وكل هذه القوانين كان الهدف منها سد النقائص التي كانت موجودة في السياسات العقارية السابقة من أجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية.

كما أن الجزائر تملك ثروة شاسعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث تشكل ثلث المساحة الصالحة للزراعة أي ما يعادل 2.5 مليون هكتار⁴ والتي تعتبر من أجود

¹ - قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 10 غشت 2008.

² - قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ع 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

⁴ - زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر وأهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية، مجلة علمية محكمة سداسية، العدد 13، جوان 2013، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة، ص

الأراضي الفلاحية في الجزائر، حيث كانت مستغلة من طرف المستعمرين خلال الفترة الاستعمارية، لتشهد بعد الاستقلال عدة إجراءات تنظيمية وقانونية غير مستقرة، هدفها الوحيد هو تحديد الطريقة الناجعة والمثلى لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية بما يكفل الحفاظ على وجهتها الفلاحية، ابتداء من نظام التسيير الذاتي في الفلاحة على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين ليصدر بشأنها قانون الثورة الزراعية، وفي ظل هذه السياسة أعادت الدولة تنظيم المزارع وخصوصة الإنتاج الفلاحي من خلال صدور القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987¹، والذي منح حق الانتفاع الدائم بمقابل إتاوة سنوية وبمقتضى عقد إداري مشهر ومسجل لدى المحافظة العقارية أو بمقتضى قرار من الوالي.

مما لاشك فيه أن التوسع في استخدام هذا النوع من العقود - عقد الإمتياز - سيؤدي حتما إلى إنتشار وتعدد المنازعات المعروضة أمام القضاء المتعلقة بهذا الأخير، وعقد الإمتياز لا يقتصر على المرفق العام فقط بل يمكن أن يمتد حتى إلى العقار كإمتياز الأراضي الفلاحية، حيث تخرج عن نطاق الدراسة المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الإمتياز وتقتصر على منازعات إمتياز المرفق العام التي تلي مرحلة إبرام الإتفاقية وإمضاء دفتر الشروط، وليس المنازعات التي قبلها كتلك المتعلقة مثلا برفض منح الإمتياز بتقديم طعن مكتوب من صاحب الإمتياز إلى السلطة مانحة لهذا الإمتياز.

من خلال ما سبق من طروحات تتضح أهمية هذا الموضوع من أهمية الهدف الذي تسعى الدول ومنها الجزائر ألا وهو البحث في السبل الكفيلة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي من منظور عقد الامتياز الفلاحي، وتأثيره في الحياة الاقتصادية والتنمية للبلاد لذا تتضح أهمية الموضوع من خلال تحديد مواطن الضعف في عقد الامتياز الفلاحي، من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ومن ناحية نجاعة وفاعلية الرقابة الخاصة به ومن ثمة الوصول إلى الحلول المناسبة لمعالجة هذه الاختلالات، وكذا في أسباب فشل مجمل التشريعات المتعلقة بالقطاع الفلاحي في تحقيق الاكتفاء الذاتي، ليكون بذلك هدف البحث هو تقييم لجوء الدولة إلى نظام جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية، وكذا معرفة وإدراك مبررات الانتقال من القانون 87-19 إلى نظام عقد الامتياز وجدوى توفيق المشرع الجزائري في ظل وجود جملة من العراقيل.

وأول سبب أو دافع لإخيار هذا الموضوع كان نتيجة لما توصلنا إليه من خلال البحث الذي قمنا به في قائمة مواضيع المذكرات المناقشة في السنوات الخمس السابقة على مستوى كلية الحقوق والعلوم

¹ - قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ع 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، ملغى بالقانون 10-03، مرجع سابق.

السياسية لجامعة أكلي محند أولحاج، لم يتم مناقشة هذا الموضوع من قبل، كما يرافق هذا الدافع، أن هذا الموضوع يدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق.

أما الدافع الثاني لإختيار موضوع عقود الامتياز الفلاحي والمنازعات الناتجة عنها من الموضوعات الهامة في الوقت الحاضر في الجزائري نتيجة الأزمة الاقتصادية التي تعيشها بسبب انخفاض أسعار البترول مما جعلها تهتم بالجانب الفلاحي بصفة خاصة والجوانب أخرى كالصناعة والسياحة في منح عقود امتياز بين الدولة وأشخاص طبيعية أو معنوية بغية الاستثمار في هذه المجالات، ويحدث أن تكون منازعات بين الإدارة المانحة لهذه العقود وبين المستثمرين نتيجة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته.

إن عقود الامتياز تتنوع بتنوع القطاع الذي منحت فيه سواء القطاع الصناعي، السياحي، الفلاحي، وما يهمنا في هذه الدراسة هي عقود استثمار الأراضي الفلاحية، ومن أجل معرفة مفهوم والأسس القانونية التي تقوم عليها هذه العقود وكيفية مراقبتها وحل النزاعات الناشئة عنها ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة عقد الامتياز كوسيلة لإستغلال العقار الفلاحي؟

لإبراز أهمية الموضوع وتمحيص أفكار الدراسة فقد انتهجنا المنهج التحليلي لمعرفة مضمون النصوص القانونية ومدى تماشيها مع الواقع. مع اعتمادنا على خطة مكونة من فصلين حيث سنتطرق إلى عقد امتياز الاستثمار الفلاحي (الفصل الأول) ثم إلى هيئات الرقابة والمنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي (الفصل الثاني).

الفصل الأول

عدد امتياز

الاستثمار الفلاحى

لقد عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأملاك الوطنية التابعة للدولة تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي¹ إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية، وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 87-19 المؤرخ في 07 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم²، والذي جاء بنمط جديد، ووضع كيفية مغايرة من أجل الخروج من دوامة التسيير العشوائي للأراضي الفلاحية.

لقد حدّد هذا القانون كيفية استغلال الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العينية العقارية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، وهكذا يكون القانون قد أعاد النظر في كيفية استغلال الأراضي التي نظمها قانون الثورة الزراعية، غير أن المشرع سرعان ما تنازل عن هذا النمط، وألغى العمل به ضمينا، وذلك بصدور القانون 08-16 الذي أعاد النظر في المبدأ القانوني المتمثل في حق الانتفاع الدائم، حيث ألغيت المادة 17 المتعلقة بحق الانتفاع الدائم الذي منح للمنتجين وعُوض بعقد الامتياز الذي تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة إجارية سنوية، وهذا ما كرسه القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³، والذي جاء تطبيقا للمادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث نصت المادة الثالثة منه على أنه: "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 02 أعلاه"، ونصت المادة 02 من ذات القانون أن مجال تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987⁴، هذا الأخير الذي ألغى بموجب القانون 10-03 بموجب المادة 34 منه، حيث تناولت أحكامه نمط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والتي تستغل بنظام الامتياز حصريا، أي أن هذا القانون لا يمس ببنية هذه الأراضي وتركيبها بل يعيد النظر في نظام استغلالها، بدلا من حق الانتفاع الدائم الذي كانت مستغلة بموجبه، فالامتياز يمنح حصريا من قبل الدولة للشخص الطبيعي جزائري الجنسية، بناء على دفتر أعباء وعقد فردي، وينشئ حقا اصطلاح المشرع على تسميته بحق الامتياز، ويصبح المنتج الفلاحي بمفهوم القانون السابق،

¹ - بهلول حسن، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1996، ص 292-295.

² - قانون رقم 87-19، ملغى، مرجع سابق.

³ - قانون رقم 10-03، مرجع سابق.

⁴ - قانون رقم 87-19، مرجع سابق.

مستثمرا صاحب حق امتياز، فهناك عدول عن النظام السابق للاستغلال، واعتبار صاحب الامتياز مستثمرا يمارس نشاطه في المستثمرة الفلاحية بمفهومها الجديد.

سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى مفهوم عقد امتياز الاستثمار الفلاحي (مبحث أول) ثم إلى التكيف القانوني لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي (مبحث ثان).

المبحث الأول

مفهوم عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

يعد عقد الامتياز أداة التعاقد الأنسب للدولة من اجل توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية وتثمين الأراضي التي تمنح للمستثمرين الفلاحين، ورفع الصعوبات التي تعيق الديناميكية في هذا الميدان إلى أقصى حد مع السهر على التوفير الدائم للميكانيزمات العملية الهادفة إلى تعزيز الأسس الاقتصادية من اجل الزيادة في الإنتاج، وتوطيد العلاقة بين المستثمر والأرض.

ولقد اختلفَ في إعطاء مفهوم شامل لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي، وعليه سنحاول تبيان هذا المفهوم من خلال تعريف عقد امتياز الاستثمار الفلاحي (مطلب أول) ثم تبيان أركان وخصائص عقد إمتياز الاستثمار الفلاحي (مطلب ثان).

المطلب الأول

تعريف عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

تعدد التعريف المقدمة لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي، لذا سنحاول إبراز أهم التعريفات الفقهي، القضائية والقانونية التي جاءت في هذا الصدد لتوضيح معنى عقد امتياز الاستثمار الفلاحي من خلال التطرق إلى التعريف الفقهي لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي (فرع أول) ثم إلى التعريف القضائي (فرع ثان) وفي الأخير إلى التعريف القانوني (فرع ثالث).

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي

الامتياز هو ترخيص قانوني يمنح من الدولة إلى شخص طبيعي أو معنوي، لاستغلال أموال عقارية لمدة محددة وبمقابل معين، حيث نجد أن الدكتور عمار بوضياف عرفه على أنه "عقد أو اتفاق

تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية والبلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق¹.

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

يلاحظ أن كلا التعريفين تطرقا لعقد الامتياز المنصب على مرفق عمومي والذي يتم منح تسييره لشخص معنوي أو شخص طبيعي، وهو ما جاء مخالفا لما نص عليه القانون 10-03 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة³ وذلك كون أن الطرف المتعاقد مع الدولة في صلب هذا القانون منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره.

عرفه الأستاذ علي خطار شطناوي: "عقد الامتياز هو عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد ادري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه احد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص لفرد طبيعي أو شركة بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة وعلى مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين ولكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة مانحة الامتياز"⁴.

إن هذا التعريف أشابه نوع من القصور لحصر محل عقد الامتياز في المرافق العامة الإدارية وبالتالي تم استبعاد المرافق العامة الاقتصادية.

عرفه الدكتور ناصر لباد على انه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا، فردا أو شخصا معنويا من القانون العمومي - بلدية أو من القانون الخاص - شركة مثلا - يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال المرفق العمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن

¹ - عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

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

³ - قانون رقم 10-03، مرجع سابق.

⁴ - علي خطار شطناوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص 271.

ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق¹. فمن خلال هذا التعريف تم إغفال دفتر الشرط الذي يعتبر أداة لصيقة بعقد الامتياز، وأشار لجميع العناصر المكونة لهذا العقد.

ويعرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة بعقد الامتياز"².

الفرع الثاني: التعريف القضائي لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي

تطرق قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 إلى أن عقد الامتياز التابع للأمالك الدولة هو عقد ادري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت التابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه³.

من هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري العام لعقد الامتياز، لما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعهد. ورغم أن عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدأ سلطان الإدارة، كأبي عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا انه مع ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها اتجاه المتعهد بما تجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام⁴.

إن هذا التعريف صدر في الفترة الليبيرالية، وهو من عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الإداري، وتختلف عن طبيعة عقود الامتياز المنصوص عليها في القانون 10-03 الذي لم يحدد طبيعة العقد.

¹ - ناصر لباد، القانون الإداري، ط1، منشورات لباد، الجزائر، 2006، ص 34.

² - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، ط1، دار الفكر العربي، لبنان، 1999، ص 108.

³ - مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، قرار رقم 11950 في 09/03/2004، العدد 5/1004، ص 57.

⁴ - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 53.

كما تطرقت محكمة القضاء الإداري المصرية لتعريف عقد الامتياز الإداري في حكمها الصادر في 25 مارس 1956 كما يلي: "ليس إلا عقدا إداريا، يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع لها بأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن وإستلاءه على الأرباح. فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محدودة ويتحمل نفقات المشروع وإخطاره المالية ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين¹."

يلاحظ أن هذا التعريف يختص بعقد امتياز الإداري على العموم ويتطابق مع عقد امتياز المنصوص عليه بأحكام القانون 10-03 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مما يعني انه أو في حقه من خلال تعرضه لجميع العناصر المكونة له من تحديد أطرافه محله مقابل مبلغ مالي الذي يتقاضاه الملتزم على شكل رسوم .

الفرع الثالث: التعريف القانوني لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي

من خلال استقراء جملة من القوانين والمراسيم المتعلقة بالامتياز عموما والامتياز الفلاحي على وجه الخصوص نستخلص مجموعة من التعاريف كما يلي:

القانون 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988 والمتضمن توجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية²، أورد تعريفا لعقد الامتياز في المادة 55 منه حيث نصت على: "أن التسيير يتم وفقا لعقد إداري للامتياز، وبموجب دفتر الأعباء العامة، والمنازعات المتعلقة بالأمولاك العامة هي ذات طابع إداري".

عرفته المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلى تنازل الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة

¹ - أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 2013/12/12، ص 42.

² - قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 يناير 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ع 02، الصادر في 13 يناير 1988.

التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه¹. والامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية والسهلية².

عرفته المادة الثالثة الفقرة الثانية من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بان الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية³.

يتضح من خلال هذا النص بأنه يحتمل عدة تأويلات ولهذا تم تعريفه بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، لاسيما المادة الرابعة منه التي جاءت بتعريف شامل.

فمفهوم الامتياز من خلال المادة 04 من القانون رقم 10-03 هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، وكذا الأملك السطحية المتصلة، بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁴.

يلاحظ أن هذا التعريف، أعطى عقد الامتياز الإداري حقه من خلال التعرض لجميع العناصر المكونة له، من تحديد الأطراف، محله، مدته والمقابل المالي الذي يتقاضاه الملتزم في شكل إتاوات، والجديد في هذا التعريف الذي جاء به هذا القانون انه حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية لا تكون طرفا في عقد الامتياز فضلا عن هذا الحصر حدد الملتزم

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر ع 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.

² - المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الإستصلاحية واحتمال تحويلها إلى تنازل، الملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المتعلق الذي يحدد كيفيات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 03 من القانون 08-16، يتضمن بالتوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 04 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

في الشخص الجزائري فقط، وهو ما لم تقم القوانين التي تتعرض للموضوع بذلك، وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون طرفاً أجنبياً¹.

المطلب الثاني

أركان وخصائص عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

بعد إمامنا بتعريف عقد الامتياز الفلاحي من مختلف الجوانب وتبيان دوره كأداة شراكة بين القطاع العام الممثل في الدولة والقطاع الخاص الممثل في المستثمرين، يتعين علينا أن نبين أركانه (فرع أول) ثم خصائصه (فرع ثان) وفي الأخير نميز هذا العقد عن بقية العقود الأخرى (فرع ثالث).

الفرع الأول: أركان عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

إن عقد الامتياز الفلاحي ينشأ من خلال توافق إرادة السلطة المانحة للامتياز والمتمثلة في الدولة والمستثمر صاحب الامتياز من خلال تبادل الإيجاب والقبول الذي ينصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي يقوم بالافتراض على أسباب معلومة ومشروعة وغير مخالفة للنظام والآداب العامة وبما أن عقد الامتياز يستلزم وثائق وإجراءات معينة لقيامه فلا يخلو كذلك من ركن الشكلية.

أولاً/ الرضا

يقصد بالرضا تبادل الإيجاب والقبول بين الجهة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز على النحو متطابق ومنتج للآثار القانونية وإن يكون صحيح وخال من عيوب الإرادة، وهو ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني². فالتراضي بالنسبة للدولة يعبر عنه الوالي المخول بإصدار المنح، والمستثمر صاحب الامتياز ويعبر عن إرادته بقبول المنح.

¹ - أكلي نعيمة، مرجع سابق، ص 21.

² - نص المادة 59 من القانون المدني: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

ثانيا/ المحل

هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة ومجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، لاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري وذلك بمنح حق الامتياز على هذه الأراضي، بدل حق الانتفاع الدائم¹ التي تكون معلومة الموقع والمساحة² لفائدة أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19³، والحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، على شرط أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بعد إيداع طلب من طرف الأعضاء لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴. كما يكون الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من طرف الوالي عن طريق إعلان الترشيح وتعطى الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين من اجل توسيع مستثمراتهم
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من اجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدموا مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها⁵.

ثالثا/ السبب

هو احد أركان العقد وتخلفه يؤدي إلى بطلانه، ويشترط أن يكون في السبب موجود وصحيا بمعنى أن لا يكون وهميا أو صوريا، كما يشترط أن يكون مشروعاً، ويقصد بالمشروعية هنا عدم مخالفة الباعث على التعاقد للنظام العام أو الآداب العامة، وان يكون مطابقاً للقانون⁶، حيث إذ كان الالتزام المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً⁷، كما أن

¹ - مذكرة المديرية العامة للأمالك الوطنية رقم 5359 الصادرة بتاريخ: 2013/05/30.

² - المرجع نفسه.

³ - قانون رقم 87-19، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 09 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

⁵ - المادة 17 من القانون نفسه.

⁶ - لزهري بن سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الإلكترونية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 127.

⁷ - انظر المادة 97 من القانون المدني.

كل التزام مفترض أن له سبب مشروعاً ما لم يقد الدليل على غير ذلك¹. وفي عقد الامتياز الفلاحي سبب التزام الجهة المانحة للامتياز تبرره اعتبارات المصلحة العامة والنفعة العام من خلال إشباع الحاجات العامة للجمهور، وذلك من خلال إحداث صيغة جديدة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي والتي دخلت حيز التنفيذ بموجب القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي المؤرخ في 2010/12/23 والمحددان لشروط وكيفيات، وكذا إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، إلى امتياز طويل المدى، وهذه العملية التي تكتسي طابع وطني من أجل النهوض بالاقتصاد الفلاحي وخلق ثروة إضافية.

رابعاً/ الشكل

تنص أحكام المادة 08 من قانون 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف"². فعقد الامتياز من العقود المكتوبة الخاضعة لإجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار أمام المحافظات العقارية المختصة وهذا ما يضيف الطابع الشكلي لعقد الامتياز³.

الفرع الثاني: خصائص عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

انطلاقاً من نص المادة 04 من القانون 03-10 المذكورة في التعرف القانوني لعقد الامتياز، نستخلص مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز بوصفه عقداً إدارياً خلافاً للعقود الأخرى، نذكرها كما يلي:

أولاً/ عقد إداري

على الرغم من عدم النص صراحة في أحكام هذا القانون على طبيعة العقد إلا أنه يقصد بكلمة عقد هو العقد الإداري، حيث من خلال المادة 04 والعناصر المذكورة فيها نجد أنها تصب في مقومات العقد الإداري، والتي مفادها أن:

■ عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة).

¹ - انظر المادة 98 من القانون المدني.

² - انظر المادة 08 من القانون 03-10، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 08 من القانون 03-10، مرجع سابق.

- بقصد إدارة مرفق عام أو تسييره أو استغلاله.
- وأن تظهر نيته في هذا العقد الأخذ بأسلوب القانون العام.
- تضمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص.
- وذلك من أجل منح حق إلى شخص طبيعي لاستغلال أراضي فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بالعقار.

ثانيا/ عقد الامتياز ينشئ حق عيني عقاري

يعد عقد الامتياز بمثابة رخصة من المالك الأصلي يهدف إلى تحويل حق عيني عقاري في حدود عقد الاستفادة بين السلطة المانحة والمستثمر صاحب الامتياز وتظهر هذه الرخصة في شكل حق عيني عقاري يمنح للمستثمر من خلال جزء من الصلاحيات التي يتولى بموجبها استغلال الأرض الفلاحية نيابة عن السلطة المانحة التي تحتفظ بالملكية، حيث يراعى فيها حقوق المنتفع والتزاماته، والذي يجب عليه استعمال حق الامتياز (الأرض الفلاحية) بحالته التي تسلمه بها، والمالك الأصلي له الحق في الاعتراض على أي استعمال غير مشروع ويجوز له إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة حسب المادة 844 وما يليها من القانون المدني¹، كما يتم تسجيل هذا العقد وشهره أمام المحافظة العقارية المختصة ويترتب عليها كل آثار الشهر².

ولعل أهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا عقاريا، هو إمكانية رهنه كضمانة لأي قرض لدى الهيئات المالية في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي³، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 10-03 كما يلي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض. يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ضل احترام أحكام هذا القانون، لا سيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 منه". وكل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز حقا عينيا عقاريا.

¹ - بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2003، ص 82.

² - انظر المواد 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

³ - بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2015، ص 15.

ثالثا/ عقد الامتياز منشأ لحق محدد المدة وقابل للتجديد

حق الامتياز تمنحه السلطة المانحة لمدة لا تتجاوز أربعين (40) سنة وللمستفيد الحق في طلب تجديد هذا العقد عند انتهاء المدة القانونية¹، ويكون ذلك قبل 12 شهرا من نهاية مدة العقد ويودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبهذا تكون الدولة تخلت عن خاصة الديمومة التي كانت ممنوحة في ظل القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، والأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية²، ويتم تحديد المدة بموجب دفتر الشروط المعد من طرف الدولة بصفتها السلطة مانحة الامتياز.

رابعا/ عقد الامتياز يكون بمقابل

عكس ما كان عليه الحال في القانون 87-19 وقانون الثورة الزراعية الذي كان يمنح الحق مجانا، فإن حق الامتياز لا يمنح دون مقابل بل يكون بمقابل يتمثل في إتاوة سنوية على صاحب الامتياز، وتحدد كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية³.

خامسا/ عقد الامتياز قابل للنقل

من خلال ما جاء به القانون 10-03 فإن عقد الامتياز قابلا للنقل عن طريق التنازل والتوريث كما أنه قابل للحجز عليه⁴ (الحجز يكون على الأملاك السطحية دون الأرض)، كما يمكن رهن هذا الحق كما سبق ذكره في الفقرة السابقة.

الفرع الثالث: تمييز عقد امتياز الاستثمار الفلاحي عن ما يشابهه

إن عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية يشبه بعض العقود، كعقد البيع وعقد الإيجار، كما يشبه حق الانتفاع الوارد في القانون 87-19 وهذا ما سنحاول توضيحه كما يلي:

¹ - انظر المادة 04 من القانون 10-03، مرجع سابق.

² - قانون 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية - ميثاق الثورة الزراعية، ج ر ع 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

³ - انظر المادة 04 من القانون نفسه.

⁴ - انظر المادة 13 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

أولا/ تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع

يعرف عقد البيع على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"¹.

1- أوجه الشبه:

كل من عقد الامتياز وعقد البيع هما من عقود المعاوضة، حيث في عقد الامتياز يتلقى المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقاريا متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مقابل دفع إتاوة سنوية للسلطة مانحة الامتياز، وبذلك فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية².

2- أوجه الاختلاف:

- عقد الامتياز الممنوح من طرف الدولة لا يلزمها بنقل الملكية، بل تمنح المستفيد حق الاستغلال لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد خلافا لعقد البيع الذي ينقل الملكي من البائع للمشتري.
- عقد الامتياز من العقود المستمرة فهو مرتبط بعنصر الزمن خلافا للبيع فهو يبرم بمجرد توافق إرادتي الطرفين وانقضاء التزام كل من البائع والمشتري.

ثانيا/ تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار:

يعرف عقد الإيجار على أنه: "عقد معاوضة ملزم للجانبين ينشئ التزامات ممتدة ويعتبر من أعمال الإدارة لا أعمال التصرف"³.

1- أوجه الشبه:

- عقد الامتياز يشبه عقد الإيجار في كون أن كل منهما محله الانتفاع بشيء معين ولمدة محددة وبمقابل، وان كل منهما لا ينقل الملكية.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998، ص 20.

² - مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 42.

³ - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 80.

- عقد الامتياز قابل للنقل وبالتالي التنازل عليه لأحد ذوي حقوق المستفيد، وهو ما يشبه كثيرا الإيجار من الباطن.

2- أ وجه الاختلاف:

- في عقد الامتياز فإن حق صاحب الامتياز هو حق عيني عقاري¹، في حين حق المستأجر هو حق شخصي في نمة المؤجر.
- عقد الامتياز يرد على العقار (الأراضي) التابع للأمالك الخاصة للدولة فقط، عكس الإيجار الذي يرد على العقار والمنقول.

ثالثا/ تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع:

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لحق الانتفاع في القانون المدني بل تطرق إلى أسباب كسب الحق، وعليه عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أنه: "حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله"². كما نجد أن المادة 08 من القانون 87-19 بينت طبيعة الحق الممنوح بنصها على أنه: "حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه"³ وعليه أصبح حق الانتفاع الدائم حق مؤبد يمتاز بنفس خصائص حق الملكية⁴.

وعليه نبحت في أوجه الشبه والاختلاف كما يلي:

1- أوجه الشبه:

- أن كل من حق الانتفاع وعقد الامتياز هما عبارة عن طريقة تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- أن كل منهما يظهر بشكل عقد إداري يبرم بين الدولة والمستفيد ويتطلبان الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية.

¹ - راجع المادة 03 من الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 21.

³ - انظر المواد 07، 08 من القانون 87-19، مرجع سابق.

⁴ - بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، محاضرة أقيمت على طلبه الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 144.

- إن كل منهما حق عيني عقاري يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أن كل منهما لا يستفيد منها إلا الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية وان لا تكون لهم مواقف معادية للثور التحريرية.
- أن كل منهما يمكن رهنه والتنازل عنه وتوريثه والحجز عليه.
- أن كل منهما يمنح بمقابل مالي نقدي يطلق عليه الإتاوة وتحدد بموجب قانون المالية.
- أن كل منهما هدفه المحافظة على الوجهة الفلاحية والطابع الفلاحي للأرض والحيلولة دون تحويل وجهتها الفلاحية¹.

2- أوجه الاختلاف:

- عقد الامتياز محدد المدة بأربعين (40) سنة وقابل للتجديد، في حين حق الانتفاع الدائم هو غير محدد المدة².
- كقاعدة عامة، فإنه في حق الامتياز وحق الانتفاع الدائم لا يمكن للمستفيد أن يكتسب أكثر من حق، غير القانون 03-10 لصاحب الامتياز باكتساب أكثر من حق واحد في نفس المستثمرة³.

وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة لحق الانتفاع.

استحدث المشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴، له الحق في الرقابة على أعمال المستفيدين أصحاب الامتياز⁵، ويسهر على مراقبة عدم إخلال المستفيد بالشروط والالتزامات الواقعة على عاتقه⁶. حق الامتياز يمنح على الأرض الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية المتصلة بها، عكس حق الانتفاع

¹ - انظر المادة 01 من القانون 19-87، مرجع سابق. والمواد 1، 2، 4 من القانون 16-08، مرجع سابق.

² - انظر المادة 06 من القانون 19-87، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 16 فقرة 02 من القانون 03-10، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 10 من القانون 03-10، مرجع سابق.

⁵ - انظر المادة 28 من القانون نفسه.

⁶ - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483، مرجع سابق.

الذي يمنح على الأرض الفلاحية فقط، ويمنح حق الملكية على الممتلكات السطحية المتصلة بهذه الأرض¹.

المبحث الثاني

التكييف القانوني لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي

الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية وهو المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية² المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، وهذا بنص المادة 04 من القانون 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وعليه سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى أطراف العقد ونطاق تطبيقه (مطلب أول) وكذا الطبيعة القانونية لدفتر الشروط والآثار المترتبة عليه (مطلب ثان).

المطلب الأول

أطراف ونطاق تطبيق عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

أوضحت المادة 04 من القانون 03-10 أطراف عقد الامتياز الفلاحي، والمتمثلة في المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز وينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة. وعليه سنبيين في هذا المطلب أطراف عقد الامتياز (فرع أول) ثم نطاق تطبيق عقد امتياز الاستثمار الفلاحي (فرع ثان).

¹ - انظر المادة 07 من القانون 87-19، مرجع سابق.

² - يقصد بالأمالك السطحية: مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري. انظر المادة 2/04 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

الفرع الأول: أطراف عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

طرفا عقد الامتياز الفلاحي طرفين هما "المستثمر صاحب الامتياز (أولا) والدولة باعتبارها مالكا لحق الرقبة (ثانيا).

أولا/ المستثمر صاحب الامتياز:

عرفت المادة 47 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، المستثمر الفلاحي بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45¹ أعلاه، ويشترك في تسيير المستثمرة، ويستفيد من أرباحها، ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك".

كما عرفت المادة 04 من القانون 10-03 المستثمر صاحب الامتياز على أنه شخص طبيعي جزائري الجنسية²، وان يكون عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية³، وحائز على عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية.

- أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19⁴، والمتمثلة في دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها ودفع الإتاوة.
- وأن لا يكون من المقصيين⁵ بسبب خرقهم لأحكام تشريعية وتنظيمية أو كان موضوع إسقاط حق عن طريق القضاء، أو تم إلغاء استفادتهم بموجب قرار ولائي.
- أن يقدم المستثمر تصريح شرفي مصادق عليه متضمنا جردا محينا لأمالك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19.

وفي حالة إخلاله بالتزامه، للإدارة الحق في فسخ العقد بإرادتها المنفردة حسب المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات

¹ - تعتبر ذات طبيعة فلاحية وفقا للمادة 45 من القانون 08-16، كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني، التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبيها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة.

² - إثبات الجنسية الجزائرية المطالب بها يكون فقط بإرفاق نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وهو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 بمعنى أنه لا يهم أن كانت أصلية أو مكتسبة.

³ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص 130.

⁴ - انظر المواد 16، 17، 18 من القانون 87-19، مرجع سابق.

⁵ - انظر المادة 07 من القانون 10-03، مرجع سابق.

تطبيق القانون 10-03، حيث يتم التحقق من إخلاله بالتزامه عن طريق تحقيق من طرف لجنة ولائية¹ يترأسها الوالي بعد إرسال الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا/ الدولة مانحة الامتياز

تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة تحت مسمى عقود الامتياز، على اعتبارها هي حافظة للثروات الطبيعية ومواردها، فهي تعتبر من الأموال العامة وعليها حسن استغلالها، ولها أن تمنح امتيازاً لأي مورد من مواردها لفترة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية وعليه نقول أن الدولة هي الطرف الأصيل في عقد الامتياز الفلاحي. ومن هذا المنطلق كان لا بد من إعادة النظر في السياسات المنتهجة من طرف المشرع الجزائري، حيث تخلى عن التشريعات القديمة وذلك بإصداره للقانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، وإعادة الاعتبار للدولة بتجسيدها للقانون 10-03 باعتبارها مالكة الأرض الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة، وفرضها لرقابتها على هذه الأراضي التي تعتبر من أخصب وأجود الأراضي، فإذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فالدولة تملك الرقابة عليها، بمعنى أنه على المستثمر مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض واحترام تخصيصها².

كما أنه تم تحديد مدة العقد وذلك تقاديا لنتائج السياسات السابقة التي كانت فيها الدولة المالك الذي لا يملك، ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت تصرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، باعتباره منظم للسياسات العقارية الفلاحية، وله سلطة التعاقد مع المستثمر الفلاحي³.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي

يتمثل نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في الأحكام التي تضمنها، ممثلة في تحديد الأراضي الفلاحية محل الامتياز حسب 10-03، وهي التي كانت خاضعة للقانون 87-19، وتتشكل هذه الأراضي من مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تنطبق مساحتها مع عدد المنتجين⁴. وعليه سنحاول تحديد نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي من خلال التطرق لموضوعه ومدته والإتاوة الإيجارية.

¹ - تشكيلة اللجنة المذكورة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع سابق.

² - بريك الزويير، مرجع سابق، ص 30.

³ - انظر المادة 05 و06 من القانون 08-16، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 03 من القانون 87-19، مرجع سابق.

أولاً/ موضوع العقد

كما سبق الذكر فإن موضوع عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها¹، والتي كانت خاضعة للقانون 87-19²، وقد استثنى المشرع في المادة 02 من القانون 10-03 الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز مهام موكله إليهم، كالمزارع النموذجية (مؤسسات التكوين والبحث، معاهد التنمية)، التي لا يتضمنها عقد الامتياز. وبالتالي يكون الاستثمار على الأراضي المتوفرة بهدف استغلالها استغلالاً امثلاً لخدمة الأمة والاقتصاد الوطني³.

ثانياً/ مدة العقد

تعد المدة في عقد الامتياز الفلاحي عنصراً جوهرياً، حيث نصت المادة 476 من القانون المدني⁴ أنه لا بد من تحديد مدة الإيجار. ونصت المادة 04 من القانون 10-03 على مدة عقد الامتياز والتي تكون مقدرة كحد أقصى بـ 40 سنة قابلة للتجديد بناءً على طلب المستفيد وفي حالة وفاته تنتقل للورثة، ويسري العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية⁵.

ثالثاً/ الإتاوة الإيجارية

هي قيمة يتفق عليه أطراف العقد، وهو مبلغ زهيد مقارنة بالقيمة الحقيقية للأرض، غايته دفع المستفيد لخدمة الأرض، وعدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين يؤدي إلى إسقاط الحق وفسخ العقد الإداري من قبل الإدارة، لأنه يعد إخلالاً بالالتزام ويتم دفع الإتاوة الإيجارية السنوية على نفع الأرض لا على الإنتاج⁶، ويتم تحديدها بموجب قانون المالية، وتم تحديدها لأول مرة في قانون المالية التكميلي

¹ - انظر المادة 02 من القانون 10-03، مرجع سابق، والمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

² - انظر المادة 03 والمادة 09 من القانون 87-19، مرجع سابق.

³ - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 32.

⁴ - قانون رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ملغى.

⁵ - انظر المادة 06 من الملحق الثالث من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية.

⁶ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 147.

لسنة 2010 في المادة 41 منه¹، المعدلة بموجب المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ويتم تقييمها وفق الجدول التالي²:

المبالغ (بالهكتار - وخارج الرسوم)		مناطق ذات إمكانية فلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
1.000 دج	5.000 دج	ج
800 دج		د

ويتم منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5% من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا³.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لدفتر الشروط

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري وفقا للمعيار العضوي، وفي المقابل جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23 ليحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁴، متضمنا لحقوق والتزامات المستثمر ونصت على سلطات الإدارة خاصة منها الفسخ الإداري. ويثور التساؤل حول الطبيعة القانونية لدفتر الشروط هل هو جزء من العقد أو منفصلا عنه؟

خاصة وأنه يتم إمضائه بين المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية عكس العقد الذي يكون بمعية مديرية أملاك الدولة⁵. وعلى هذا سنتطرق إلى تعريف دفتر الشروط (فرع أول) ثم إجراءات

¹ - الأمر رقم 10-01 مؤرخ في 26 غشت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر ع 49، الصادر في 29 غشت 2010.

² - التعليم رقم 5006 بتاريخ 2014/05/13، صادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية.

³ - المادة 40 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

⁵ - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 35.

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز (فرع ثان) وفي الأخير إلى جزاء التخلف عن تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف دفتر الشروط

يعرف على أنه وثيقة إدارية تحررها الإدارة والتي بموجبها تبرم الصفقات العمومية، لتنفيذ إرادتها في الاستغلال وتحتوي على ثلاث أنواع محددة في المادة 26 من قانون الصفقات العمومية¹ هي:

- دفاتر البنود العامة المطبقة على كل صفقات الأشغال.
- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية.
- دفاتر التعليمات الخاصة.

كما احتوى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 على جميع الأحكام (حقوق المستثمر والتزاماته) كيفية ممارسة الرقابة (مدة الامتياز) الشروط المالية.

وما يلاحظ عليه أنه جاء على شكل تنظيم غير قابل للمناقشة والتفاوض، وهذه الأحكام التنظيمية لا تمس بالطابع التعاقدية لأنه يتم انعقاد الموافقة على بنود معدة سابقاً²، فيكون الإيجاب من المستثمر والقبول من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

من خلال ما سبق نستخلص أن دفتر الشروط هو جزء من العقد وليس منفصلاً، حيث يتم إمضائه بين المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتستكمل الإجراءات بعد ذلك ويتم تحرير العقد وإمضائه من طرف إدارة أملاك الدولة فقط دون المستثمر، الذي يكتفي بإمضاء دفتر الشروط فقط وعليه نقول أن دفتر الشروط هو جزء لا يجزأ عن عقد الامتياز. وعليه نقول أن دفتر الشروط هو مرحلة تمهيدية لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

¹ - مرسوم رئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر ع 50، الصادر في 20 سبتمبر 2015.

² - جوادي نبيل، دفاتر الشروط في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 93.

الفرع اثنائي: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 إلى حق الامتياز في ظل 10-03، وفق إجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دراسته على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليتم بعدها إصدار عقد امتياز كما سنبينه فيما يلي:

أولاً/ إيداع ملف التحويل

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹، خلال 18 شهرا وفقا للقانون 10-03 السالف الذكر.

1- مكونات الملف

تطبيقا للقانون 10-03 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الذي نص في المادة 02 على مكونات الملف كما يلي:

- استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 10-326.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي.

وفي حالة أن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين المخطط²، وعملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 : المدرجة ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد

¹ - انظر المادة 1/09 من القانون 10-03، مرجع سابق.

² - مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 56.

بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية أي 20/1¹، والتي تقدر بالمساحة المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية² المدرج ضمن الملاحق.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن ج ردا محينا لأملك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19.
- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2- آجال تقديم الملف:

حددت الآجال ب 18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارين عن طريق محضر قضائي، ومدة كل إعدار شهر واحد، وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخليين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز³، وتسترجع الأراضي الفلاحية الأملك السطحية من قبل إدارة أملك الدولة.

3- الهيئة التي تستلم الملف

يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 96-87⁴ المؤرخ في 24/02/1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 والذي مقره بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية ولديه فروع على مستوى المديريات الولائية للفلاحة.

¹ - تعليمية وزارية مشتركة رقم 654، بتاريخ 2012/09/11 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

² - مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.

³ - انظر المادة 30 فقرة الأولى والثانية من القانون 10-03، مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15، الصادر في 28 فبراير 1996، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر ع 61، الصادر في 25 أكتوبر 2009.

ثانيا/ دراسة الملف

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقا للقانون 10-03 وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي¹، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي²، ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.

ثالثا/ إعداد عقد الامتياز وشهره

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط³ مع صاحب الحق، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد الامتياز على مستوى مصالحها باسم كل مستثمر على المشروع وبحصص متساوية⁴، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁵، والذي يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁶.

ويشمل عقد الامتياز البيانات التالية⁷:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة).
- موقع الأرض وقوامها والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.

¹ - انظر المادة 09 من القانون 10-03 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

² - بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، محاضرة أقيمت على طلبه الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 19.

³ - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 06 من القانون 10-03، مرجع سابق. والمادة 12 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

⁵ - بريك الزويير، مرجع سابق، ص 38.

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 97-490، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، مرجع سابق.

⁷ - انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضى من قبل أملاك الدولة فقط لأن المستثمر سبق وأن أمضى على دفتر الشروط¹.

أما بالنسبة للشهر:

وبعد استكمال الإجراءات ترسل إدارة أملاك الدولة العقد إلى المحافظة العقارية لشهره²، حيث يهدف إجراء الشهر إلى تثبيت عقد الامتياز بما في ذلك حق الامتياز لصالح الشخص المستفيد وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل امتياز، لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله³ إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز.

الفرع الثالث: جزاء التخلف عن تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز

سبق وأن تعرضنا لموضوع الآجال المحددة لتقديم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والذي نصت عليها المادة 30 من القانون 10-03 حيث إذا لم يتقدم العضو في المستثمرة، الفلاحية بطلب التحويل خلال مدة 18 شهرا، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال إعدارين عن طريق محضر قضائي⁴، ومدة كل إعدار شهرا واحدا، يعتبر بذلك صاحب الحق أو ورثته متخلين عن حقوقهم، ويسقط حقهم بموجب قرار صادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية، ولهم الحق في الطعن في القرار الصادر بدعوى الإلغاء، وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية⁵.

وتتمثل الحالات التي ترتب جزاءات سقوط حقهم في ما يلي:

أولا/ المستفيد الموفي بالتزاماته والرافض لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

¹ - مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 60.

² - نصت المادة 793 من القانون رقم 75-58 على أن: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر".

³ - انظر المادة 13 من القانون 08-16، مرجع سابق.

⁴ - يتم التبليغ وفق الإجراءات المنصوص عليها في المواد 408، 410، 411 و412 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

⁵ - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 39.

حيث إذا كان المستفيد موفيا لالتزاماته في ظل القانون 87-19، ولم يرتكب أي خطأ ورفض إجراءات التحويل مؤسسا ذلك على أنه صاحب حق الانتفاع الدائم قابل النقل والتنازل والحجز عليه، وهو ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، أي أنه مالك لهذا الحق ولم يخل بأي التزام منصوص عليه في القانون 87-19، بمعنى أصبح صاحب حق مكتسب طبقا للمادة 692 من القانون المدني ومفادها أن الأرض ملك لمن يخدمها، أي أنه رفض تحويل الحق الذي اكتسبه في ظل القانون 87-19 (حق الانتفاع) إلى حق الامتياز مستندا للحجج المذكورة أعلاه، من أنه موفي بجميع التزاماته حيث يسقط حقه وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية.

وعلى الرغم من كل هذا تطبق عليه أحكام المادة 30 من القانون 10-03¹.

ثانيا/ المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض:

إن المتخلي عن خدمة الأرض يعتبر مخلا بالتزاماته ويكون محل متابعة قضائية طبقا للمادتين 28 و29 من القانون 87-19 ويؤجل الفصل في وضعيته لحين الفصل في قضيته بموجب حكم قضائي نهائي.

ثالثا/ الإجراءات الخاصة بالورثة:

ينقل حق الانتفاع الدائم لورثة المستفيد وعند تخليهم عن حقوقهم العقارية، لا تطبق عليهم الإجراءات المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326، بل تطبق عليهم أحكام المادة 53² من المرسوم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³.

حيث إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية العقارية وفتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي، ليتم حينها إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 53 السالفة الذكر.

¹ - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 40.

² - تنص المادة 53 على أن: "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي أن يثبت التخلي".

³ - انظر المادة 53 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

أما إذا توفي المستفيد صاحب المستثمرة ولم يترك ورثة تطبق عليه المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص صراحة على أنه في حالة وجود عقار غير معروف مالكة أو توفي شخص ولم يترك ورثة، يحق للدولة المطالبة عن طريق القضاء استصدار حكم بعدم وجود ورثة لتطبيق عليه نظام الحراسة القضائية ليتم بعدها تسليم التركة للدولة¹.

رابعاً/ الإجراءات الخاصة في حالة الغائب:

إذا تبين أن المستفيد مفقود يمكن للدولة أن ترفع دعوى من أجل استصدار حكم بفقد شخص أو غيابه، وبعد إجراءات التحري يصدر القاضي حكم بموت المفقود وتفتح التركة.

¹ - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 42.

الفصل الثاني

هيئات الرقابة

والمنازعات المتعلقة

بعقد الامتياز الفلاحي

بعد إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب القانون 87-19، والذي منح حق الإنتفاع الدائم بموجب عقد إداري للمستثمرين المستغلين وبقاء الدولة مالكة حق الرقابة ومسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا امثلا نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة، ولذلك تستطيع الدولة ممارسة حقها في الرقابة بواسطة أجهزتها المنصوص عليها في النصوص القانونية والتنظيمية، غير أن كثرة النصوص التنظيمية والتعديلات التي مستها وكذا تداخل العمل والسلطات جعل من ممارسة الدولة لحق المراقبة صعب من الناحية التطبيقية¹.

تمتلك الأراضي الفلاحية أهمية بالغة في تحقيق السيادة الوطنية كونها السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، لذلك ونظرا لهذه الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية جاء المشرع بقواعد آمرة تنظم استغلال هذه الأراضي مهما كان نظامها القانوني، فإلى جانب الاعتراف بالحقوق الممارسة عليها هناك قيود لتحقيقها لهذه الوظيفة، فمنح المشرع المستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق ناتجة عن عقد الامتياز هي ضمانات للاستغلال، ومن أجل إرساء صفة المستثمر الفلاحي للمستغل، إلى جانب هذه الحقوق هناك التزامات مفروضة بموجب عقد الامتياز، فإذا كانت الحقوق ضمانا للاستغلال.

إلا أن هناك آليات للضمان تكمن في إلزام المستثمر بالاستغلال الفلاحي للأراضي الفلاحية، يسري هذا الالتزام على كل مستغل لأرض فلاحية، كما تتدخل الدولة باعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في توجيه الاقتصاد للقيام بهذا الضمان لما لها من آليات خاصة تلك المتعلقة بالضبط والتخطيط والتوجيه²، ولما لها من سلطات في الحفاظ على الأراضي الموجودة من جهة بضمان حسن استغلالها واستثمارها، وفي زيادة حفاظ الأراضي الفلاحية بعمليات الإحياء والاستصلاح، أنشئء لذلك جهاز للضبط والتوجيه والوساطة هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فالدولة إذا تتدخل باعتبارها مالكا لحق الرقابة وصاحبة سلطة ويفرض الالتزام بالاستغلال باعتباره التزاما قانونيا أو عقديا حسب النظام القانوني للأرض الفلاحية، كما أن لها آليات تتدخل مباشرة عن طريق الترغيب.

في هذا الفصل سنحاول تبيان الهيئات المكلفة برقابة استغلال الأراضي الفلاحية (مبحث أول) ثم نتطرق إلى المنازعات الناشئة عن عقود امتياز الاستغلال الفلاحي (مبحث ثان).

¹ - احمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص 111.

² - سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002، ص 78.

المبحث الأول

هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية، وكذا صناديق من أجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وهذا من أجل حماية هذه الأراضي من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثماراً مباشراً وهذا من أجل حمايتها وتحسين قدراتها الإنتاجية، وأوكلت لهذه الهيئات مهمة المراقبة الدائمة والمستمرة، ومرافقة المستثمرين الفلاحيين في تنفيذ الإستراتيجية العقارية الفلاحية¹ الجديدة مع مراعاة تدابير تأطير الدولة، وكذلك التحقيق بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة في السندات العقارية المتعلقة بالمستثمرين وشرعية المعاملات المتعلقة بها.

وتتمثل هذه الهيئات في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (مطلب أول) وكذا الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي (مطلب ثان).

المطلب الأول

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لقد تم إنشاء هذه الهيئة بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري²، حيث نصت المادة الأولى منه على: "تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص الديوان"، وترجمة له صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³، وهو حسب المادة الخامسة منه، أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، فقد أعطى له صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

¹ - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأموال والإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 123.

² - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 96-87، مرجع سابق.

فهو يسهر كذلك على شرعية الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية وسندات الامتياز، فضلا عن ضمان مراقبة السوق العقارية وحركة أصول الأملاك الوطنية لحساب الدولة وتمثيل الدولة أمام القضاء في كل الدعاوى القضائية الرامية إلى حل المستثمرات الفلاحية صاحبة الامتياز على الأراضي، ويقوم بالتأجير والبيع وممارسة حق الشفعة، وكذا الاستغلال المباشر والمبادلة¹، وكذلك ما له من مهام وصلاحيات مستجدة مع التغيرات، إذ أنه وتطبيقا للقانون 10-03 يتولى مهمة ذات أولوية هي: "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز"، وله صلاحيات وفقا لمشاريع النصوص الخاصة باستصلاح الأراضي، فهو مخول بتطبيق التنظيم العقاري، وتنفيذ السياسات العقارية، لكن جزءا من صلاحياته يبقى نظريا ما لم تتوفر الوسائل للقيام بمهامه، وما لم تصنف الأراضي تصنيفا دقيقا، لذلك يجب التطرق إلى مهامه مع إعطاء أولوية للمهام التي يمارسها على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

في هذا المطلب سنتطرق إلى النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (فرع أول) ثم إلى كيفية مراقبة الديوان لاستغلال الأراضي الفلاحية (فرع ثان).

الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وفقا للمادة الأولى من المرسوم 96-87 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 09-339² فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، كما يوضع تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في مدينة الجزائر العاصمة وله فروع في كل الولايات، وهو ضابط السياسة العقارية الفلاحية، ويمارس مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط، حيث يكلف بالتنظيم العقاري طبقا للمواد 52، 56، 61، 62 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

¹ - ليلي زروقي، التقنيات العقارية - العقار الفلاحي، ج1، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 35.

² - مرسوم تنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 61، الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

أولا/ مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نص قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26¹ المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 وفي مادته 50 على أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعتبر فعلا تعسفيا في استعمال الحق المنصوص عليه في القانون 87-19، نظرا لأهمية الأرض الفلاحية، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية على أراضي فلاحية منحت له على سبيل الانتفاع. وتعد الأرض غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل أرض فلاحية تثبت بشهره علنية أو بإجراء قانوني أي أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين، وعدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المشكلة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المنصوص عليه في القانون 87-19، وتسد مهمة معاينتها إلى هيئة معتمدة خاصة يحدد تكوينها وإجراء تطبيق المعاينة من طرفها.

وتجسيدا لهذه المادة صدر مرسوم تنفيذي تحت رقم 96-87 مؤرخ في 24/02/1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي السالف ذكره، يعتبر الديوان الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فالنشاطات المحددة في هذا الدفتر تساهم في الاستعمال الأمثل للأماك العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها مهما كان نظامها ومالكها.

كما أن مشاريع النصوص التنظيمية تحتوي إدراج مهام جديدة للديوان، لذلك نجد أن تعديل المرسوم قد شمل إيرادات الديوان بإضافة مساهمات الدولة له لقيامه الأمثل بوظيفته كضابط عقاري ومن المهام المسندة كذلك، مراقبة عدم استثمار الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز وبعد إنذار هذا الأخير، وبعد كل الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز، يقوم الديوان بوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستثمار أو الإيجار أو البيع وفقا لأحكام المادة 51 من قانون التوجيه العقاري. وحسب المادة 52 من نفس القانون، يكون وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير جزاء في الحالات التي يكون فيها المالك عاجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة²، وفي هذه الحالة تبقى الصفة للمعني بالجزء والمعيار المعتمد هو تقرير هذا الجزاء عندما يرجع عدم

¹ - قانون رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

² - فقير فائزة، واجب استثمار - ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 109-111.

الاستغلال إلى أسباب قاهرة، وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعني بالاستغلال، وهي أسباب ذاتية مؤقتة تحول دون استطاعة المعني استغلال أرضه كالمرض والإعسار¹ والمشروع لم يبين حالات تطبيق الجزاء الأول وهو الاستثمار على نفقة المدين بالالتزام، وإلى تطبيق الجزاء الثاني وهو التأجير، وكذلك لم ينص على المدة القانونية للجزائين.

أما الجزاء الثالث وهو البيع يكون في الحالات الأخرى، عند توفر الخطأ المتمثل في التعسف وقيام المسؤولية التقصيرية، ويطبق في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا، ويختلف هذا الجزاء فيكون بيعا جبريا في حالة الموقف السلبي للمالك أو بيعا اختياريا في حالة موقفه الإيجابي²، كذلك يمارس الديوان حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع في المادة في 52 من قانون التوجيه العقاري³.

إن الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية شفعة إدارية تختلف عن الشفعة المدنية المنصوص عليها في القانون المدني، حيث أن لها دور حمائي يحمي الأراضي الفلاحية من التلاعبات والخروج بها عن وجهتها الفلاحية، فهدف الشفعة هو حماية المنفعة العامة، فالمالك الذي أخلّ بواجبه في الاستغلال والذي لم يحقق أهدافه المرجوة من الاستغلال تحول ملكيته للدولة وهو ما يفسر ترتيب الجزاء في الأراضي النوعية، بالإضافة إلى أن الديوان يحوز الأراضي التي كانت موضوع خرق معاملات وفقا للمادة 55 من ذات القانون وهذا بموجب المادة 56 منه، وهي المعاملات الناقلة للملكية التي لم تحترم قاعدة الرسمية وفقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أو المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها أو تتعارض وأحكام حدود تجزئة الأراضي الفلاحية⁴، ويقوم بتطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق عملية الضم أو المبادلات الودية حسب المادة 58 من قانون التوجيه العقاري، ويقوم بإنشاء بنك للمعطيات الذي يعتني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره وكذلك مراعاة أحكام المادة 61 من قانون التوجيه العقاري.

أما فيما يتعلق بمراقبته على عملية الاستثمار بنمط الامتياز الفلاحي فقد نصت المادة 28 من القانون 10-03 على أن للديوان حق مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز وعليه فإن الديوان ملزم بقيامه بكافة الإجراءات المنصوص عليها في صلب القانون والمتمثلة في تحرير

¹ - المرجع نفسه، الصفحات نفسها.

² - المرجع نفسه، ص 115.

³ - تنص المادة 52 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أن: "... وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة"

⁴ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 286.

محضر المخالفة وتوجيه إنذار إلى المخل بالتزامه، وفي حالة عدم الامتثال يقوم الديوان بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري للعقد المبرم بينها وبين المستثمر، ويعد إخلالا بالتزام بمفهوم نص المادة 29 كل تعسف في استعمال حق الامتياز من عدم استغلال الأرض والأملاك السطحية لها وكذا تغيير الوجهة الفلاحية، والتأجير من الباطن وعدم دفع الإتاوة الإيجارية لسنتين متتاليتين.

إن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر تمثيلا للدولة على أملاكها الخاصة وتسعي لاتخاذ كل التدابير الملائمة باعتباره ضابطا ومنفذا للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبما أنه يمارس سلطات على الأراضي الفلاحية الخاصة، لحمايتها والحفاظ عليها في إطار سياسة التوجيه الفلاحي، فإنه من الأولى أن تكون له سلطات موسعة على الأراضي الفلاحية العمومية باعتباره ممثلا لمالك الرقبة، وبعد إعادة النظر في المرسوم المنشئ للديوان (96-87) بمقتضى المرسوم التنفيذي 09-339 قد وسع هذه الصلاحيات، خاصة إدراج مهام جديدة تتماشى والقواعد الأمرة الواردة في قانون التوجيه الفلاحي، فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أعطى مهمة ذات أولوية¹ هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث تم تعديل المادة الخامسة من المرسوم 96-87 وبموجب ذلك على الديوان دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض منها، فيقوم الديوان أولا بتحويل نمط استغلال الأراضي الفلاحية.

بعد الانتهاء من هذه العملية، يقوم بعدها بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي المتوفرة، فالديوان يقوم بمسك بطاقات المستثمرات الفلاحية وفهرستها وكذلك يقوم بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، كما يكلف بضمن متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة بالامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز، ويسهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى وجهتها الفلاحية، كما أن أي بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية يكون بناءا على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره سلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، ولا يمكن التنازل أو نقل حق الامتياز بمفهوم القانون 10-03 إلا بعد الحصول على إذن من الديوان الذي يمكنه في جميع حالات التنازل ممارسة رخصة الشفعة، والذي وإن مارس هذه الرخصة يمكنه التنازل عن هذه الحقوق بالمزايدة أو بالتراضي.

ثانيا/ ممارسة الديوان لحق الشفعة والرقابة

¹ – Jacques foyer, Guide de Procédures, 1^{er} partie : procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession, paris, 2008, p06.

حق الشفعة من أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل على حقه أوفي حالة عدم ترك وارث، تتوفر فيه الشروط المطلوبة لممارسة هذا الحق، كما أن المشرع الجزائري تطرق لهذا الحق في أحكام القانون المدني، بحيث نصت المادة 749 منه على أن الشفعة: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار...". كما أن القانون 03-10 نص في المادة 15: "في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"، كما أنه يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب أحكام القانون بدورها نصت المادة 17 من المرسوم 10-326 في فقرتها الثانية: "... يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"، ومن بين الحالات التي منحها القانون 05-10 إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الشفعة، نقل حصة المتوفى إلى الورثة وذوي الحقوق غير أنه في حالة، تنازل الورثة لأحدهم أو للغير عن الحصة وفقا لما نصت عليه المادة 13 من نفس القانون، فإن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز، ويمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم لتمثيلهم في الحقوق والواجبات، ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة ويمكنهم كذلك أن يتنازلوا بالمقابل أو بالمجان لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة قانونا.

وفي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استعمال حق الشفعة والحلول محل المشتري، وتجدر الإشارة إلى أنه يمكنهم أن يقدموا شخص آخر كأجير إلى حين بلوغهم سن الرشد القانونية وهذا ما اقتضته المبررات العملية لكون القانون 03-10 صمت عن معالجة عن هذه الحالة، أما في حالة المانع أو العجز البدني المثبت قانونا، والذي يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة وجب تعويض العضو على نفقته بشخص من اختياره، وفي هذه الحالة يبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة الفلاحية، وعندما يؤثر المانع سلبا على سير المستثمرة، يجوز للأعضاء الآخرين في المجموعة أن يطلبوا من المحكمة أن تبتّ ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني بالتنازل، وعليه تستطيع الدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة الشكليات والإجراءات القانونية التي نص عليها القانون¹.

لقد نصت المادة 12 من القانون 03-10 على أن لصاحب حق الامتياز حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، حيث أنه في حالة عدم وفاء المستثمر بالديون المترتبة على عاتقه يمكن لهيئة القرض أن تحجز على حقه في الامتياز وتطبق على الحجز

¹ - بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 90.

قواعد الإجراءات المدنية والإدارية ويمكن للدولة في هذه الحالة ممارسة حق الشفعة واسترداد الحصص المحجوز عليها، مقابل أن تدفع للدائن أو الدائنين الحاجزين قيمة دينهم وهذا قبل الشروع في إجراءات البيع الجبري للحصة المحجوز عليها.

الفرع الثاني: مراقبة الديوان لاستغلال الأراضي الفلاحية

تتولى الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشئ بالمرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ممارسة مهام الخدمة العمومية، باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وذلك في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية حسب التوجيه العقاري الفلاحي وفقا للقانون 16-08 وذلك بتحديد توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي وتأمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، ويكلف الديوان بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ومن بين تلك المهام نذكر على سبيل المثال:

1. أن عدم الاستثمار للأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، في استعمال الحق نظرا لأهمية الأراضي والوظيفة التي جعلت من أجلها، وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي واجبا على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها بحسب المادة 48 من القانون 90-25. وعدم الاستغلال والإهمال يجعل الأرض غير مستغلة من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز إن استمرت هذه الوضعية مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، يحرر هذا الفعل بمحضر رسمي لدى المحضر القضائي وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إنذار المستثمر من طرف الديوان وإذا بقيت الأرض غير مستغلة، بعد انتهاء أجل جديد مدته سنة يقوم الديوان بوضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المستثمر صاحب الامتياز ويمارس حقه في الشفعة¹.
2. تشجع الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطوير المستثمرات الفلاحية وتقديم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصرنه القطاع الفلاحي، وذلك من خلال إعادة عملية تجميع الأراضي وإعادة توزيعها في شكل مستثمرات جديدة.
3. يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن

¹ - عمار معاشو، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاء، العدد 02، 2000، ص

طريق التعاقد، ومراقبة التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا¹.

كما أن للديوان حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة له والمتعلقة بتحويل حق الانتفاع لحق امتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية التي أحدثتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية تتعلق بالوعاء العقاري الفلاحي أو الأملاك السطحية المتصلة بالعقار محل الامتياز، أو استحق ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز المقدم من طرف الطالب سواء ما تعلق بصحة الوثائق أو الوقائع المصرح بها.

ثم يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى اللجنة الولائية من أجل التحقيق والتأكد من صحة الأوراق المقدمة أو صحة الوقائع المصرح بها، وتقوم هذه اللجنة المنصوص عليها في المادة 07 من نفس القانون، والمشكلة من مدير أملاك الدولة ومدير المحافظة العقارية ومدير المصالح الفلاحية ومدير مسح الأراضي ومدير التعمير والبناء ومدير التنظيم والشؤون العامة وممثل مجموعة الدرك الوطني، ويترأسها الوالي.

وعند نهاية دراستها من قبل اللجنة وفي حالة التأكد من الملف من ناحية صحة وقائعه وصحة وثائقه يتم تحرير محضر بذلك ويرسل من طرف الوالي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس القانون، أما في حالة التأكد من عدم صحة الملف يرسل الوالي إلى المعني بالأمر رسالة معللة ومسببة (قرار إداري) مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز المنصوص عليه في المادة 03 من القانون 10-03 وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدي الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثاني

¹ - بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، ج1، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999، ص

دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي

إن الاستثمار الجيد والمراقبة المستمرة للمستثمرات الفلاحية وكذا 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 الفلاحي (يجب أن يراعى في تمويل قطاع الفلاحة الخصوصية والأهمية التي تكتسبها الفلاحة في إطار التنمية الوطنية) أي أنه ونظرا لأهمية الفلاحة فقد وسع المشرع في أدوات تمويل الفلاحة وفتح المجال أمام إمكانية إنشاء هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته وذلك، ومن أجل المحافظة على الرصيد الوطني المتمثل في العقار الفلاحي، عززت الدولة وسائلها القانونية المتمثلة في النظام القانوني وكذا هيئات الرقابة ومنحت لها سلطات واسعة في فرض الجزاءات وتوقيع العقوبات بموجب قوانين ومراسيم، سنتطرق إلى الصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية (فرع أول) ثم إلى المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية (فرع ثان).

الفرع الأول: الصندوق الوطني لضبط والتنمية الفلاحية²

أنشئ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000 وهو يدعم الاستثمارات في إطار تطوير الأراضي الفلاحية، وحماية مداخيل الفلاحين وتمويل الأنشطة ذات الأولوية للدولة، وفي إطار الإنعاش الوطني الذي امتد منذ سنة 2000 إلى يومنا هذا والذي يهدف إلى إنعاش النشاطات الإنتاجية في المجال الفلاحي حيث خصص له مبلغ 525 مليار دينار، مقسمة على مختلف القطاعات الإنتاجية، وقد تمثل مخطط الإنعاش الاقتصادي في ميدان الفلاحة في المخطط الوطني للتنمية الفلاحية³ (Plan National De Développement Agricole).

وقد تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005 والذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي⁴، حيث خصص هذا الصندوق للإعانات التي تضمن مساهمة الدولة⁵،

¹ - عمرو محي الدين، التخلف والتنمية، دار النهضة العربية، لبنان، 1998، ص 227.

² - الفكر البرلماني، برنامج الحكومة أمام مجلس الأمة، العدد 06، جويلية 2004، الجزائر، ص ص 38-39.

³ - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 78.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 05-413 مؤرخ في 25 أكتوبر 2005، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 الذي عنوانه: الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، ج ر ع 72، الصادر بتاريخ 02 نوفمبر 2005.

⁵ - محرز محمد عباس، اقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص 87.

في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وكذا تثمينها، ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، وتخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية والصناعة الغذائية الزراعية على المدى القصير والمتوسط والطويل بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تمّ اقتنائه بصيغة البيع بإيجار، ودعم المصاريف المتصلة بدراسات الجدوى والتكوين المهني والإرشاد ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بالموضوع، وكذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الريّ الفلاحي، وحماية أشكال الثروة الحيوانية والنباتية¹، ويستفيد من دعم الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار، الفلاحون والمربون بصفة فردية أو المنضمون في تعاونيات أو تجمعات أو جمعيات² حيث يتم تقديم مساعدات مالية للفلاحيين.

أولاً/ مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية

المخطط الوطني للتنمية عبارة عن آلية خاصة ترمي إلى ترقية التأطير التقني والمالي والنظامي، قصد الوصول إلى بناء فلاحة عصرية ذات كفاءة من خلال المحافظة والحماية والاستعمال العقلاني للمواد الطبيعية كذلك عن طريق استصلاح الأراضي والاستغلال الأفضل للقدرات.

ثانياً/ مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي

من بين أهم هذه الأهداف استصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو إنشاء مستثمرات جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على الفلاحين والمنتجين، وخلق ما يقارب 330.000 منصب عمل سواء من المستثمرين أصحاب الامتياز أو العمالة المجاورة لها، وتخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة، وكذلك الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، والصناديق الأخرى لحماية الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، بالإضافة إلى إعادة هيكلة المجال الفلاحي وإعادة الاعتبار له، وتأهيل الموارد الطبيعية لمختلف الجهات، تحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحين، وتحرير المبادرات الخاصة على مستوى التموين وتصريف وتكييف الإنتاج، مع ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي.

ثالثاً/ مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية

يحدد المنشور الوزاري رقم 332 المؤرخ في 18 جويلية 2000 الخطوط العريضة للمناهج المقترحة والتدابير لتنفيذ هذه المخططات، وكذلك يشكل بمعية النصوص الأخرى (مراسيم، مقررات،

¹ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 413/05، مرجع سابق.

² - المادة 04 من نفس المرسوم.

قرارات، وتعليمات) المسيرة للصندوق الوطني لضبط التنمية الفلاحية وصندوق استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وصندوق تطوير الصحة الحيوانية، وأيضا القواعد المتعلقة بالبرنامج الوطني للتشجير والإطار التنظيمي الذي يرجع إليه مدراء المصالح الفلاحية، ومحافظي الغابات لتنفيذ برامج التنمية الفلاحية المتمثلة في مراقبة الإنتاج الفلاحي في مختلف فروعه في إطار تقليص الفاتورة الغذائية، تكيف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة خصوبتها، ويراقب الأنشطة التي تؤمن مداخل الفلاحين وذلك بالمساعدة في إيجاد نشاطات ذات مداخل آنية أو على المدى المتوسط، بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية في مجملها أو وحدتها من حيث الاستغلال الجماعي أو الفردي.

الفرع الثاني: دور المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية

تم تأسيس المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجب القانون رقم 87-17 المؤرخ في 01 أوت 1987 والمتعلق بحماية الصحة النباتية¹، هذه المنظمة تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية حسب المادة 3 من نفس القانون السالف الذكر، وتقوم هذه الهيئة على مبادئ التخصص والتكامل في المهام². وتعتبر سلطة الصحة النباتية، سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة، وتقوم بالإشراف على ثلاثة مديريات فرعية (المديرية الفرعية للمراقبة التقنيية، المديرية الفرعية للتصديق، المديرية الفرعية للسهر على الصحة النباتية) هذه المنظمة تلعب دور القوة العمومية، وهذا حتى تتمكن من تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية، وهو ما أكدته المادة الأولى من القانون 87-17.

أولا/ مراقبة الصحة النباتية

نصت المادة 6 من القانون 87-17 من الباب الثاني، على أنه: "يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات استعمال زراعي بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظوا على النباتات التي توجد بها...."، ونصت المواد 07 و08 على أن التصريح على بكل النباتات والبذور محل الزراعة هو إجباري لكل الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 06 من نفس القانون السالف الذكر تحدد طائفة المتابعات القضائية، وذلك في حالة الإخلال بالشروط المنصوص

¹ - قانون رقم 87-17 مؤرخ في 01 غشت 1987، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر ع 32، الصادر بتاريخ 05 غشت 1987.

² - عياش خديجة، سياسة التنمية الفلاحية المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، رسالة ماجستير في العلوم السياسية والإعلام، كلية العلوم السياسية والإعلام، الجزائر، 2011، ص 125.

عليها في القانون الذي ينظم الصحة النباتية ونوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية مع احترام الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية من حيث الموقع الجغرافي.

ثانيا/ سلطات التقصي وتحريم المخالفات وفرض العقوبات

تقوم منظمة الصحة النباتية بعدة سلطات من بينها: سلطة التقصي والمراقبة وتحريم المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين، و يقوم بعملية المراقبة الأعوان الإداريين المنصوص عليهم في نص المادة 53 من القانون 87-17 المتعلق بالصحة النباتية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-198 المؤرخ في 06 جويلية 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية¹، ويقوم هؤلاء الأعوان في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحريم محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك (المادة 55 من القانون 87-17)، وتكون هذه المخالفات سببا مباشرا في فسخ العقد وإنهائه، لأنه يدخل في باب الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في الفصل السادس من القانون 10-03، (العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته) وهذا ما نصت عليه المواد 28 و 29، وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، حيث تعتبر هذه المخالفات إضرارا بالأرض الممنوحة للمستثمر صاحب الإمتياز، وعدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية عن مقصدها وعن طبيعتها.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية

يختص القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية في حالة قيام نزاع بين المستثمرة وأحد أعضائها أيا كان نوعه من عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، إحداث أضرار للغير، إسقاط حق الإمتياز، تسوية شركة عضو من أعضاء المستثمرة، نزاع حول تقسيم الحصص أو تقسيم الأرباح، كذلك المنازعات التي تثور حول ممارسة حق الشفعة من الدولة أو أعضاء المستثمرة الفلاحية²، أما القضاء

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 08-198 مؤرخ في 06 يوليو 2008، يتضمن القانون الاساسي الخاص بالموظفين المنتمين الى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، ج ر ع 38، الصادر بتاريخ 09 يوليو 2008.

² - محمود حمودة صالح، التكيف الفقهي والقانوني لعقود إيجار الأراضي الحكومية، مكتبة وهبة، السودان، 2007، ص 143.

الإداري فيختص في حالات محددة منها إسقاط حق الامتياز وفسخ حق الامتياز أو عدم منح حق الامتياز أثناء إجراءات التحويل، وكذا دعوى التعويض الناجمة عن الفسخ أو الإسقاط.

سنحاول في هذا المبحث بنوع من التفصيل التطرق إلى المنازعات الناشئة عن عقود امتياز الاستثمار الفلاحي من خلال الإخلال بالالتزامات العقدية (مطلب أول) ثم إلى اختصاصات الجهات القضائية العادية بشأن هذه المنازعات (مطلب ثان) وفي الأخير إلى اختصاصات الجهات القضائية الإدارية (مطلب ثالث).

المطلب الأول

الإخلال بالتزامات العقدية

رغم أن المشرع منح للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وهذا ما أكدته المواد 11 و12 وما يليها من القانون 03-10 وكذا المادة 2 من المرسوم 326-10 المذكورة تحت عنوان حقوق المستثمر صاحب الامتياز، وفي المقابل من ذلك يوقع عليه جزاءات في حالة الإخلال بالتزاماته العقدية المنصوص عليها في كل من القانون والرسوم ودفتر الشروط السابق ذكرها.

الفرع الأول: الإخلال بالتزامات الواردة في القانون 03/10

منح القانون 03-10 لديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة دراسة الملفات وتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، فالمادة 9 من نفس القانون وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي 326-10 نصتا على إيداع الملفات التحويل لديه قصد دراستها وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالرسوم، وهكذا يكون للديوان سلطة المراقبة السابقة لعملية المنح، حتى لا يتسرب إلى هذه الأراضي أشخاص لا علاقة لهم بخدمة الأرض¹، كما أن للديوان سلطة مراقبة استغلال الأرض بعد منح عقد الامتياز، إذ يمكنه ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لبنود دفتر الشروط، وقد نصت المادة 29 من القانون 03-10 الواردة في الفصل السادس على العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته:

"يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

¹ - يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 154.

- 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 متتاليتين¹.

أولاً/ عدم الاستغلال المباشر

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز لا بد أن تكون بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمر الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، وأن هذا الالتزام فرضته وظيفة الأرض الفلاحية باعتبارها الطريق للوصول إلى الأمن الغذائي وبالتالي السيادة الكاملة، وإذ كان التعدي في الملكية الخاصة هو عدم الاستغلال لمدة موسمين، فإن المشرع وخلافا للنظام السابق الذي لم يقيد عدم الاستغلال بمدة معينة قد قيد ذلك بمدة سنة واحدة، وما يؤخذ عليه أنه لم يفصل في ذلك، فكان الأحرى أن يتناول هذا الالتزام ولأهميته في مادة مستقلة، فعدم الاستغلال مدة سنة قد يكون بمبرر، خاصة ما يعرف بالدورات البيولوجية، أو الحفاظ على خصوبة التربة وإعادة تثمينها، إذ المشرع لم ينص على حالة وجود عذر أو قوة قاهرة¹ أو مبرر لأمر تقنية، ولا شك فإن عدم الاستغلال أو الاستغلال غير العقلاني له مضار على الأراضي الفلاحية كونه ينقص من خصوبتها ويؤدي إلى تبريرها وإضعاف قدرتها الإنتاجية، وهو نقص من موارد المجموعة الوطنية، و نظرا لهذا الاعتبار فإن المشرع عالج الأمر بموجب قاعدة أمرة وردت في المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي ".... يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا"، والاستغلال يجب أن يتوافق وطبيعة ودرجة خصوبة وتخصيص الأراضي الفلاحية أي يكون الاستغلال متفقا وطبيعة الأرض كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية.

ثانيا/ تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

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

¹ - بمعنى عندما يرجع عدم الاستغلال إلى أسباب قاهرة وهي تلك الأسباب الشخصية المتعلقة بالمعنى بالاستغلال وهي الأسباب الذاتية المؤقتة التي تحول دون استطاعة المستثمر الاستغلال، وفي هذه الحالة يجب توفر الشرطين: - عدم إمكانية التوقع واستحالة الدفع، فتوفرهما من شأنه جعل الالتزام وتنفيذه مستحيلا استحالة مطلقة، لكن يجب أن تكون القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هو السبب الوحيد.

وفعلا تضمن قانون التوجيه الفلاحي (القانون 08-16) قواعد أمرة من النظام العام فنص في المادة 14 منه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"، و كذلك المادة 22 منه: يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"، وقد قيد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية حسب درجة خصوبتها بموجب المادة 15 والمادة 36 من قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 وأصبح إلغاء التصنيف لا يتم إلا بموجب نص في القانون، إذا كانت خصبة أو خصبة جدا أو بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بل وقد جرم المشرع تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي¹.

ثالثا/ التأجير من الباطن

إن عدم استغلال وإدارة الأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرات الفلاحية إدارة واستغلال مباشرة وشخصيا من قبل المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز يعد إخلالا بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 03-10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، فتأجير الأرض كذلك يعتبر إخلالا بالتزام يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم، والقانون 03-10 جعل من تأجير الأراضي الفلاحية والأموال السطحية إخلالا بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة (مديرية الأملاك الوطنية)، هذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفا عن حق الانتفاع في الشريعة العامة، والتي يستطيع المنتفع أن يقوم بتأجير العقار، كذلك المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق انتفاع على الأراضي.

رابعا/ عدم تسديد الإتاوة الإيجارية

¹ - تنص المادة 87 من القانون 16/08 على أن: "يعاقب بالحبس من سنة (01) إلى خمسة (05) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية لأحكام المادة 14 من هذا القانون وحتى الشخص المعنوي يكون مسؤولا وفقا للمادة 89 من القانون".
وحسنا فعل المشرع بإضافة عبارة أو ذات وجهة فلاحية حفاظا على الأراضي ولعدم الاحتجاج بأنها غير مصنفة كأرض فلاحية على المدى القريب.

حق الامتياز يمنح بمقابل هو الإتاوة ومقدرة بموجب أحكام قوانين المالية، وكان أول تحديد لها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010، فهي قابلة للتعديل بموجب قوانين المالية، وهي أقل قيمة من الأجرة لذلك تعد بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل¹، تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويرسل المستثمر صاحب الامتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات بدفع الإتاوة²، والأمر الجديد وفقاً للقانون 10-03 أن عدم دفع الإتاوة بعد حلول أجلين متتاليين وبعد إنذارين غير مثيرين بعد إخلال بالالتزام يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة، ويلاحظ أن القانون 87-19 بالرغم من أنه منح المستفيدين حق الانتفاع الدائم مقابل الإتاوة³ لكن عدم دفعها ليس سبباً لإسقاط هذا الحق، وكذلك بتفحص عرض أسباب القانون 10/03.

الفرع الثاني : الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط

بغض النظر عن الالتزامات الواردة في القانون 10-03 أضاف المشرع التزامات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، والتي ينجر عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 هذه الالتزامات والأعباء، نذكرها فيما يلي.

أولاً/ التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع، من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار بالامتياز، وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر، تكتشفه اللجنة الولائية المنوه عنها في المادتين 6 و7 من نفس المرسوم، ينتج عنه تحرير اللجنة محضراً بذلك، ويوجه الوالي قراراً برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إخطاره، وقد يتعرض المستثمر المنسوب إليه هذه الوقائع والتصرفات إلى متابعات جزائية طبقاً لقانون العقوبات.

ثانياً/ استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى

¹ - بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 25.

² - المادة 09 من دفتر الشروط الملحق 03 بالمرسوم 10/326.

³ - القضاء تناول ذلك في قرار رقم 011798 مؤرخ في 06/06/2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 224.

إن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشيء محل الانتفاع، وله الحق في استعمال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض وذلك فيما يخدم النشاط المتعلق بخدمة الأرض، ويكون هذا الاستعمال مشروع ومتفق مع طبيعة الشيء، ونطاق ممارسة حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم، دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق، وبما أن حق الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يمنح لصاحبه حقوق كثيرة ومتنوعة، فإنه بالمقابل من ذلك يفرض عليه قيود للحد من سوء استعمال هذا الحق، وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10 في فقرتها 5 أنه لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية، للأغراض غير التي أنشئت من أجلها ولا تحقق الأهداف ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية، وفي حالة الاستعمال الغير مشروع للأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم، يعد إخلالا بالالتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، وتُفقد صاحبه هذا الحق بالتجريد منه إن لم يلاحق بالمتابعات الجزائية.

ثالثا/ البناء بدون رخصة

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية¹، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، فالبناء وكما نص عليه المشرع في المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 لإشارة المشرع إلى رقم النص في تأشيريات القانون 10-03 وكذلك الإشارة إليه في تأشيريات المرسوم 10-326 بأن حقوق البناء في الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد (الخصبة والخصبة جدا) يكون في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية²، كذلك ما جاء في المادة 33 من قانون التوجيه العقاري: "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية"، فالبناء سواء كان بناءا للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناءا على رخصة، ومراعيا للحدود القصوى للبناءات على ألا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسع أمتار، أما بالنسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك (بين وزارة السكن ووزارة الفلاحة) والمؤرخ في 13/09/1992.

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 172.

² - بالإضافة إلى ألا يضر البناء بالمستثمرة الفلاحية ففي قرار صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا تحت رقم 81687 مؤرخ في 20/10/1991 المتضمن (غلق محل إنتاج مواد كيميائية مقام داخل المستثمرة فلاحية لإلحاق أضرار بها)، لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 61.

يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، والذي حدّد المقاييس المطبقة على البناء هذه المقاييس المعتمدة تختلف حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه، فلتميز بين البناءات المعدة للتجهيز والبناءات المعدة للسكن¹، فإذا رغب المستفيد صاحب الامتياز إقامة بناية عليه الحصول على رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن موافقة إدارة أملاك الدولة بذلك، في حالة غياب الرخصة أو عدم احترامها يعتبر المستثمر قد أخلّ بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز وهو ضمان لعدم تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

المطلب الثاني

اختصاصات الجهات القضائية العادية

ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية² رقم 09/08 في الفصل الثالث منه في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري وذلك في المواد 513 و514 حيث نصت على أن القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة أو شغلها أو استغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق التزامات قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي، وتجدر الإشارة إلى أن النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية والتي تكون من اختصاص القاضي العادي أي القاضي العقاري ويمكن تقسيمها حسب طبيعة النزاع إلى فروع عديدة.

فمنها ما ينشأ بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، وهناك نزاعات أخرى تنشأ بين المستثمرة والغير وتكون الدولة طرفاً أصلياً في النزاع، و حالة وفاة أحد أصحاب الإمتياز.

الفرع الأول: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 198.

² - قانون رقم 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

ينظم القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326، بالإضافة إلى المادة 22 من الفصل الرابع، التزامات المستثمر صاحب الامتياز، حيث يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم، ولا سيما منها (طريقة تعيين ممثل المستثمرة وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، وكذا توزيع المداخل).

وقد تنشأ من جراء عدم احترام المنتجين، مما يسبب إضرار لباقي أعضاء المستثمرة، حيث في هذه الحالة يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري طبقا للمادة 513 من ق إ م إ والملاحظ أن النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القسم العقاري حصريا.

غير أن المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لأبد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة، وهذا ما نستشفه من المادة 28 من القانون 10-03، وكذا الفقرة الأخيرة من المادة 3 من دفتر الشروط، ويترتب على هذا الإطلاع تحرير محضر للمخالفات التي قام بها العضو أو الأعضاء المنسوب لهم الخطأ، يقوم الديوان حينئذ بإعذار العضو أو الأعضاء المخالفين وتجدر الإشارة أن المشرع لم يبين كيفية توجيه الإعذار، هل يتم بنفس الطريقة التي تم بها تحرير المحضر، بمعنى أن الإعذار يتم توجيهه من طرف المحضر القضائي، أو يكتفي بإعذار إداري يرسله الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؟ ولقد استقر قضاء المحكمة العليا على هذا المبدأ فقضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2002/02/29 بموجب قرار تحت رقم 19297 حيث جاء في حيثياته: ".... أن النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية، يجب أن تسبق بطعن إداري¹ مسبق يوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقا لنص المادة 03 من المرسوم 90-51...، ولما أعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده للمصالح الفلاحية بالولاية طعنا إداريا مسبقا وفق للأحكام المادة 03 المذكورة قد طبقوا صحيح القانون، كما أصابوا عند رفضهم التنازل الذي تمّ من طرف المطعون ضده بوثيقة عرفية لا قيمة لها أمام العقد الإداري الذي لا زال قائما....".

¹ - قانون عضوي رقم 03/98 مؤرخ في 03 يونيو 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج ر ع 39، الصادرة بتاريخ 07 يونيو 1998.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعدار مع الملاحظة أن المشرع لم يذكر مدة الإعدار فهل نفس المدة المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون؟

فتكون المدة حينئذ هي شهر في مفهوم المادة، وفي هذه الحالة يقوم الديوان الوطني بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، ويتم تبليغ المستثمر صاحب حق الامتياز بقرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون هذا الفسخ قابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في أجل حددته المادة 28 بشهرين.

نصت المادة 514 من ق إ م إ، على أن النظر في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية سواء ما تعلق منها بموجب القانون 10-03 أو المرسوم التنفيذي 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به، حيث ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في ق إ م إ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى، أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

لقد أورد المشرع في ق إ م إ شروط خاصة في رفع الدعوى أمام القضاء من بينها الصفة والمصلحة في المدعى والمدعى عليه، وكذا الإذن لإشترط القانون ذلك واعتبرها من النظام العام تحت طائلة الرفض شكلا طبقا المادة 13 من نفس القانون، و يتم رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا بعريضة مكتوبة ويجب أن تتضمن الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المواد 14، 15، 16، 17 وما يليها من ق إ م إ¹.

أولا/ النزاع حول إدارة المستثمرة

منح المشرع المنتجين الفلاحين أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوخ، و نصت المادة 22 من القانون 10-03 على أن المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز، يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، ونصت كذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن صاحب الامتياز في المستثمرة الفردية أو الجماعية يمكنه إبرام اتفاقات للشراكة مع الغير طبقا للمادة 21

¹ - انظر المواد 14، 15، 16، 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

من القانون رقم 03-10 حيث يمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات، يتضمن هذا العقد البيانات المنصوص عليها في نص المادة السابقة، وهي تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وكذا تحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام حسب المادة 22 من القانون 03-10 كيفية المشاركة ونتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح وهذا الاتفاق لا بد أن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق محرر العقد.

ثانيا/ تقسيم الأرباح

وفي حالة نشوب أي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذه النزاعات، وقضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب من المنتج في المستثمرة الفلاحية، بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة، وجاء في حيثيات القرار¹: "... حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر الطاعنين، باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم أحقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي فإن قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون وخاصة المادتين 15 و 17 من قانون 87-19..."

الفرع الثاني: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية وأي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد ترتب من خلال اتفاقيات مع الغير طبقا لنص المادة 26 من القانون 03-10 أو رهن لحق الامتياز نصت المادة 12 من القانون 03-10: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي²، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك

¹ - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 237241، صادر بتاريخ 2001/01/10، غير منشور.

² - المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي.

قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أُسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم¹.

أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توفرها في حالة الحجز عن الحقوق والبيع بالمزاد العلني، على عكس قانون 19/87 والذي فرض أن يكون الراسي عليه المزاد متوفرا على نفس شروط المستفيد الأصلي والحفاظ على الطابع الجماعي.

وفي كل هذه الحالات نصت المادة 687 من ق إ م إ، إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه بالوفاء، طبقا للمادة 612 من نفس القانون يمكن للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة، ويتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة، والتي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين.

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها بموجب عقد يحرر من طرف الموثق، إلا أن المحكمة العليا قبلت دعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 2000/04/26 ملف رقم 195240²: "... حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 87-19 فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون....".

وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 1993/05/22 على أجزاء من الأراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار

¹ - بقار سلمي، مرجع سابق، ص 140.

² - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 237241، صادر بتاريخ 2001/01/10، غير منشور.

ولائي رقم 218 بتاريخ 1988/02/223، وهذا القرار على الرغم من المآخذ التي تسجله عليه، إلا انه أقر اختصاص القاضي المدني بالنظر في بين المستثمرة الفلاحية والغير¹.

وما يمكن استخلاصه أن المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، قد تبرم عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات وهيئات القانون العام، وقد تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، حول استغلال الأراضي الفلاحية حسب الاتفاقيات المشتركة بين أعضائها، كما يمكن أن تنشأ حقوق وواجبات بين المستثمرين الفلاحيين كشركات مدنية في تعاملاتها مع الغير، في حالة قيام نزاع فإن الاختصاص يعود إلى القضاء العادي.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها

إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقا للأحكام المرسوم رقم 96-87 فإنه من المفروض أن يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يخضع من حيث قواعد الإختصاص للقضاء العادي، حيث نصت المادة 15 من القانون 03/10 أنه في حالة التنازل عن حق الإمتياز.

كما يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به، يمكن للمستثمرين أصحاب الإمتياز التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملك السطحية المتصلة بها للغير، مع مراعات الشروط التالية: أن لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقهم في ظل القانون 87-19، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم، أو من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني، باستثناء الحق المجاور بشرط أن لا يكون هذا الحق المجاور للمستثمرة الفلاحية، وأن لا تفوق مساحة هذه الأخيرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1990/12/20، والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية².

أما المستثمرون أصحاب حقوق إمتياز من نفس المستثمرة، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن لهما ممارسة حق الشفعة، وفي هذا الإطار يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني، يوضح فيه مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لإقتناء حق الامتياز، وعندما يكون المتنازل في الشيوخ يخطر الديوان

¹ - دحو نصيرة، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، الجزائر، 2009، ص 75.

² - مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.

كتابيا أعضاء الآخرين قصد ممارسة حق الشفعة¹، ويجب الإفصاح على رغبتهم في أجل 30 يوما، وعندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة حق الشفعة، يخطر الديوان المتنازل لمباشرة عملية التنازل وفق ما تنص عليه المادة 18 من قانون 10-03، ومفادها يجب إمضاء دفتر الشروط مع الديوان، ويحرر عقد امتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية. وإذا كان الرد سلبا، يمارس حق الشفعة من طرف الديوان، ويعلم هذا الأخير صاحب الامتياز بذلك، وإذا لم يختار بقية الأعضاء في المستثمرة أو الديوان ممارسة حق الشفعة، يرخّص الديوان للمتنازل بعدم موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقا لنص المادة 18 من القانون 10-03 ويكون للمدة المتبقية.

في حالة عدم احترام المتنازل هذه الإجراءات والتعمد في حرمان أعضاء المستثمرة والديوان الوطني في ممارسة حقهم في الشفعة يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص من أجل إبطال العقد²، الذي لم يتم احترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03 وكذلك المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به ويتم ممارسة حق الشفعة حسب الأشكال القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في القسم الخامس، حيث نصت المادة 794 على أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد اللاحقة منه، إلى غاية المادة 807 من نفس القانون.

ونظم المشرع حق الشفعة في نصوص خاصة حيث نجد حق الشفعة منصوص عليه في قانون 19/87 المؤرخ في 18/12/1987 إذ منح هذا القانون حق ممارسة الدولة لحق الشفعة بموجب المادة 24 منه، وقد تجسد حق الشفعة للدولة بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 8/11/1990 ونص عنه في المادتين 52 و71 تتعلق الأولى بالمعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية والمادة الثانية تتعلق بالعقارات المخصصة للبناء.

وما يمكن قوله حول هذا القانون، هو أنه منح حق ممارسة الشفعة للدولة، عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فقد جاء في المادة 52 منه في جميع الحالات الأخرى التي يكون فيها بيع الأراضي الفلاحية أو الحقوق العقارية الأخرى يمكن للهيئة المعنية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) أن تتقدم بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة، تبعا للترتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني، أما المادة 71 من القانون 90-25 منحت للدولة والجماعات المحلية الأسبقية والحق، وأنزلهما المرتبة الأولى قبل أصحاب الحقوق الأخرى، فحولت المادة 795 للدولة أو الجماعات الأخرى ممارسة

¹ - لويشي نجاه، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر، 2001، ص 63.

² - نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف، مصر، 1997، ص 123.

حق الشفعة، في حالة إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها، وهذا دون حاجة الدولة لاستعمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، طالما أنها تقوم بإنجاز مشروع في إطار المصلحة العامة، وتمارس امتيازات السلطة العامة.

كما أن الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 والمتضمن قانون التسجيل¹، تضمن القسم الرابع منه حق الشفعة، لا سيما المادة 118 حيث جاء فيها: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية...". والذي ترى فيه بأن ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ الثمن، ما زاد فيه العشر 10/1 لذوي الحقوق إما بواسطة ورقة من العون المنفّذ لكتابة الضبط وإما برسالة موسى عليها مع الإشعار بالإستلام، يوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية، والملاحظ هنا أن إدارة المالية لها الحق في ممارسة الشفعة في الأملاك العقارية التي تم التصريح بها، انطلاقا من ثمنها على وجه التبرع، ومن ثمة فإن هذه المادة جاءت لأجل الحد من التلاعب والتهرب الضريبي الذي يقوم به الأفراد لاسيما في البيوع العقارية، ولمنع الأفراد من تقديم تصريحات كاذبة.

المطلب الثالث

إختصاصات الجهات القضائية الإدارية

تعد المحاكم الإدارية جزءا 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 الجديد²، وتعتبر عملية تحديد الاختصاص بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية، سواء الإدارية أو العادية على الوقوف على درجة ومدى إختصاصها بالنظر والفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية العامة³، أو ما يلحق بها من نشاطات عائدة لاختصاص جهة قضائية معينة دون أخرى، وينتج عن تحديد الجهة القضائية المختصة، وجوب بيان القواعد الإجرائية التي تطبق للفصل في النزاع، إن كان إداريا أو عاديا، وإخضاعه للإجراءات المتبعة أمام كل جهة.

وللوقوف على عملية تمكين المحاكم الإدارية كهيئات من تنظيم القضاء الإداري بعملية الاختصاص بالمنازعات الإدارية التي كانت في الأصل من اختصاص القضاء العادي، لا بد من معرفة

¹ - قانون رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1976.

² - المادة 800 من ق ا م ا، مرجع سابق.

³ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية - شروط قبول دعوى الإلغاء، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 111.

وتحديد قواعد اختصاص المحاكم الإدارية التي تكلف بالفصل في المنازعات التي تكون الأشخاص الإدارية طرفا فيها، ولا يتحقق الفصل في النزاع الذي تكون الإدارة طرفا فيه إلا بإتباع أساليب قضائية تسمى الدعاوى الإدارية.

ومن خلال القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به نجدها كلها تضمنت اختصاصات عديدة منحت للإدارة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحي، إدارة أملاك الدولة، الوالي ممثلا عن الولاية) في إصدار قرارات مختلفة ومتنوعة، لها علاقة بعقد الامتياز الفلاحي من حيث الفسخ الإداري للعقد في حالة الإخلال بالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد، أو قرارات إسقاط الحق طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، وكل هذه القرارات تحدث بطبيعتها في حالة عدم مشروعيتها إلى الإضرار بالأشخاص أصحاب الحقوق ويترتب عليها نزاعات ودعاوى قضائية، تكون المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في فض هذه النزاعات والحد من تعسف الإدارة في إستعمال سلطاتها.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

من بين المجالات التي يكتمل بها قيام اختصاص المحاكم الإدارية، أن اختصاصها بدعوى الإلغاء، التي تعرف بأنها تلك الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتهدف إلى إلغاء القرار الإداري النافذ¹، والمخالف للقاعدة القانونية، وعليه فالمتضرر من القرار هو الذي يطلب من المحكمة القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة، والحكم بإلغائه كليا أو جزئيا، وبذلك تستهدف دعوى الإلغاء غاية مثلى في تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحررياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.

أولا/ دعوى إلغاء² قرار الوالي الرامي إلى رفض الإمتياز

¹ - مجلس الدولة، قرار رقم 008041 مؤرخ في 2008/03/18، قضية (خ ب) ضد مدير القطاع الصحي بالمسيلة، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، الصادرة سنة 2004، ص 83.

² - أحمد العزيزي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1994، ص 94.

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، على أنه في حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، معلومات تكميلية سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها، أو استحق الملف التحقق من الوثائق محل التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بها، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 7 من نفس المرسوم برئاسة الوالي، من أجل التحقق من قانونية الملف، حيث نصت المادة 8 منه أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال عملية التحويل وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.

أما في حالة عدم قبول الملف يُعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح له - أي المعني بملف التحويل - الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة. حيث نصت المادة 800 من ق إ م إ¹ على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية"، ونصت المادة 801 من نفس القانون أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية، وتفصل في كل الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية، الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة والمصالح الأخرى للبلدية.

لكن المشرع قد أغفل عنصر جوهري وهو ذكر مواعيد التظلم في القرار الإداري، وفي هذه الحالة يمكن الرجوع إلى القواعد العامة في حساب مواعيد الطعن القضائي، وهو ق إ م إ حيث نصت المادة 829 منه على المواعيد المحددة قانونا والتي يسمح فيها برفع الدعوى الإدارية وهي أربعة أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا، وتحسب من اليوم التالي إذا كان القرار فرديا وقد ألزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما تكن الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى².

¹ - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1998، ص 121.

² - المادة 14 من القرار رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

وفي هذا المجال نصت المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 على أن: "دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا لنص المادة 4/14 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،..."، وتبنى عريضة الدعوى على أسس قانونية تكون في صلب النزاع، ومن شأنها أن تنقض القرار محل الطعن، وقد حمل القانون عدة صور من العيوب منها عيوب الاختصاص والعيوب الشكلية، وعيوب مخالفة القانون، وكلها تدخل على القرار الإداري فتجعله عرضة للإلغاء¹.

إن القرار الذي يصدره الوالي والرامي إلى رفض منح الامتياز لا بد أن يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها صراحة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326 وهي الدراسة الدقيقة بمعية اللجنة المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم، ومن التحقق من صحة الوثائق وصحة الوقائع وذلك حتى لا يكون القرار معيب في الشكل، وعليه إذا صدر القرار الإداري من الوالي دون إتباع الإجراءات المحددة في قانون 10-03 أو المرسوم التنفيذي 10/326 يجعله معيب في الشكل وقابلا للإلغاء، إذ لا بد وقبل إصدار قرار الرفض إتباع صيغ معينة في إنشاء القرار الإداري وشرط إجراء بعض التحقيقات السابقة على إصدار القرار وهذا ما أكدته المادة السابقة التي تعنى بالدراسة مع اللجنة المختصة والمشكلة أساسا لهذا الغرض، ومن أجل التحقيق في صحة المطلوب منها، وتتكون من ممثل مجموعة الدرك الوطني وبعض مديري المصالح المعنية في صلب الموضوع، أي أن القرار الإداري الذي يصدره الوالي بصفته رئيسا لهذه اللجنة لا بد أن يكون مبني على محاضر تحقيقات من اللجنة المشكلة له.

وبالإضافة إلى العيوب المذكورة آنفا، نذكر عيب مخالفة القانون، والذي يعتبر من أهم العيوب التي تتعرض لها القرارات الإدارية في الموضوع، وأكثرها شيوعا وممارسة للقضاء الإداري في رقابته على أعمال الإدارة العامة بما يتعلق بخروجها عن القواعد القانونية²، إذ أن القرار الإداري يترتب عند صدوره إحداث تغيير في الهيكل والتنظيم القانوني السائد عن طريق إنشاء مركز قانوني جديد، أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم³، حيث أن قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز قد ألغى حقوق عينية عقارية اكتسبت مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 19/87، ومنه فإن النعي على قرار الوالي

¹ - محمود حلمي، القضاء الإداري، ط2، منشورات دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 98.

² - فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 2000، ص 197.

³ - عمار عوايدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص 222.

يكون بناء على مخالفة قواعد قانونية، وتعتبر هذه القرارات، قرارات تمهيدية سابقة لإبرام عقد الامتياز وتكون منفصلة عنه ويكون الطعن فيها أمام المحاكم الإدارية¹.

ثانيا/ دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز

نصت المادة 30 من القانون 10-03 على أنه يمنح للمستثمرين الفلاحين المذكورين في المادة 5 منه وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي²، أجل حدده القانون بـ 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية والذي يوافق 2010/08/18، وذلك من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند انقضاء الأجل، بعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر المستثمرون هم وورثتهم متخلين عن حقوقهم، وهذا ما أكدته المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي اعتبرت أن التخلف عن إيداع ملف التحويل بالنسبة للمستفيد في ظل القانون 87-19 أو ورثتهم، بمثابة إسقاط للحق وبعد إتمام الإجراءات من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى الوالي من أجل إصدار قرار بإسقاط حق المستفيد أو ورثته المتخلفين عن عملية التحويل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03.

ومن خلال ما ذكر نجد أن القانون منح سلطة إسقاط حقوق المستثمرين بقرار من الوالي، عكس ما جاء به القانون 87-19 حيث أن عملية إسقاط حقوق المنتجين من المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، ونظرا لخطورة الأمر كفل المشرع للمعنيين الحق في الدفاع عن مراكزهم القانونية³ تجاه المستثمرة، لذلك قيد حق الإدارة في مجال إسقاط حقوق هؤلاء بإتباع إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 78-19 وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 1990/06/17 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق وتتمثل هذه الإجراءات في:

¹ - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفر العربي، ط 3، الجزائر، 1975، ص 181.

² - حسن مصطفى حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 88.

³ - منصور إبراهيم إسحاق، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص

- إعداد تقرير من طرف المصالح التقنية المختصة المعنية من طرف الوالي المختص يتضمن المخالفات المرتكبة من طرف أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية وإرساله إلى الوالي.
- الاستماع إلى المنتجين، ليبرروا المخالفات المرفوعة من طرف المصالح المعنية.
- توجيه إنذار إلى المنتجين المخالفين لوضع حد للمخالفة خلال مهلة معينة.
- في حالة استمرار المخالفة يكلف محضر قضائي بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المنتجين أصحاب المستثمرات الجماعية أو الفردية، ويبلغ المحضر معاينته إلى الوالي وكذا المنتجين المعنيين بالمخالفة.
- منح المنتجين مهلة 15 يوما من طرف الوالي قصد تقديم الأسباب التي أدت بهم إلى ارتكاب المخالفات والإخلال بالالتزامات.
- بعد استنفاد هذه الإجراءات، يقوم الوالي برفع دعوى قضائية إلى الجهة المختصة، أي الجهة الإدارية.

وفي المحصلة أن القانون منح كامل السلطة للإدارة لإسقاط حقوق المنتجين المتخلفين عن عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز، يتم الطعن في قرار الإسقاط من قبل الطرف المتضرر برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية، طبقا للمواد 815 وما يليها من ق إ م¹ على أساس عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية، ويظهر هذا الخطأ حال مباشرة نشاطها الإداري، حيث أنها لا تراعي الشروط الضرورية التي يحددها القانون². وحتى يتحقق عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية لا بد من توافر شروط معينة منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي استندت لها الإدارة في إصدارها للقرار، فالقرار الإداري يصبح مخالفا للقانون عندما تعتمد الإدارة في إصداره على وقائع لم تحدث أساسا.

وفي حالة إسقاط حق المنتجين الفلاحين بقرار يصدره الوالي بعد إتمام الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 وضرورة التحقق من توافر الشروط القانونية للوقائع حتى يبرر قراره، وإلا سقط قراره تحت طائلة الإلغاء من قبل قاضي المحكمة الإدارية³، أما في حالة صحة القرار من حيث الشكل والموضوع وكذا احترامه مبدأ المشروعية، فإن إدارة أملاك الدولة وتطبيقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-326 تسعي إلى إعادة واسترجاع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة سواء بقرار الرفض المنصوص عليه في الفقرة 2

¹ - المواد 815 وما يليها من ق إ م نصت على مراعاة الشكليات والإجراءات المنظمة لرفع الدعاوى الإدارية.

² - بريك زويبر، مرجع سابق، ص 125.

³ - محمد العبادي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 1994، ص 93.

من المادة 8 من نفس المرسوم أو في المادة 9 ويعاد استثمارها بنفس الإجراءات والشكليات المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 10-03.

وأما الطرق المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي التي تمكن إدارة أملاك الدولة من استرجاع الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، تتمثل في الدعاوى الرامية سواء لطرده المستثمر الفلاحي أو دعاوى استرداد الملكية المنصوص عليها في قانون 90-30¹ المؤرخ في 01/01/1990 والمعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذا المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08/01/1993 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة.

والسؤال المطروح هو: هل القرارات الرامية سواء لرفض منح الامتياز أو لإسقاط حق الامتياز والصادرة من الوالي تستوجب نفس التعويضات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 10/03، أم تستحق بموجب النصوص القانونية المنصوص عليها في القانون المدني أي المادة 124 وما يليها؟

الفرع الثاني: دعوى التعويض²

ينصبّ هذا الاختصاص على الدعاوى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة، من الأشخاص إلى المحاكم الإدارية، ينازعون فيها الأشخاص الإداريين العامة، عما أصابهم من أضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية العامة، مطالبين فيها إثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى التعويض التي تعرف: "بأنها الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقاً للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانوناً، للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة"³.

إن القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به قد حددا على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب التعويض، والتي نص عليها صراحة في المادة 26 منه، ومن بين هذه الحالات: "انتهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديده في الآجال - طلب فسخ العقد من طرف

¹ - عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، دار ربحانة للكتاب، الجزائر، 2002، ص 77.

² - جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة في القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 1994، ص 59.

³ - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 265.

المستفيد قبل نهاية مدته - عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من قانون 03-10 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326، فيترتب عن كل هذه الحالات المذكورة سابقا تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وتحسب الامتيازات والرهن المحتملة والتي تثقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض، ويلاحظ أن القانون لم يدرج حالة تستوجب التعويض، ويتعلق الأمر بحالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز سواء من طرف المستفيد في ظل القانون 87-19 أو من طرف ورثته، وفي هذه الحالة هل يمكن للمستفيد أو ورثته المطالبة بالتعويض عن فقدان حقهم القائم في ظل قانون 19/87؟

أولا/ التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد

نصت المادة 26 من القانون 03-10 على أن انتهاء مدة العقد المنصوص عليها في المادة 04 من نفس القانون والمحددة بـ 40 سنة وعدم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الامتياز حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 والتي تستوجب تقديم طلب خطي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من نهاية عقد الامتياز، وإنهاء المستفيد أو الورثة عن طريق ممثلهم، مع احترام الأشكال المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03-10، حيث يترتب على هذه الحالات، فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة¹، مع التعويض على الفسخ الإداري والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية.

والمقصود بالأملاك السطحية في مفهوم نص المادة 26 من القانون 03-10، هي الأعمال الناتجة عن الاستثمار من غرس أو أشجار مثمرة أو زرع أو تحسينات تتعلق في صلب موضوع الاستثمار، ويؤخذ عند حساب هذا التعويض طرح 10% كتعويض عن الأضرار² في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليه في المادة 29 من القانون 03-10 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، وتشمل 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 الإمتياز. وكذا الإمتيازات والرهن المحتملة التي تثقل عاتق المستثمرة الفلاحية والتي تضمنتها المادة 27 من نفس القانون، وتأثر سلبا على استمرارية الاستثمار في المستثمرات الفلاحية من قبل باقي

¹ - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق (الأشخاص، الأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 211.

² - فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، لبنان، 1997، ص 135.

الشركاء في الشيوخ أعضاء المستثمرة الفلاحية، ويكون القرار المتضمن الفسخ الإداري ومقدار التعويض الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن ضده أمام المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص في دعوى التعويض طبقا للمواد 800 وما يليها من ق إ م إ.

تقوم إدارة أملاك الدولة بعد التحقق من والشروط المنصوص عليها في المواد 26، 27، 28 و 29 من القانون 10-03 وكذا المواد 3، 5، 7 و 8 المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بإصدار قرار يتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستفيد صاحب حق الامتياز أو ورثته، ويكون هذا القرار قابل للطعن في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد تبليغا شخصيا، مع مراعاة مواعيد الطعن في حالة عدم تبليغ القرار إلى المعني شخصيا.

وبعد تبليغ القرار المتضمن الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي من طرف إدارة أملاك الدولة للمستفيد صاحب الامتياز، يمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية إلى المحكمة الإدارية المختصة، ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية بصفته مؤهلا لتمثيل وزير المالية، طبقا للمادة 1 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 02/11/1992 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، حيث نصت على أن مديري أملاك الدولة بالولايات مؤهلون لتمثيل وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم العادية والمحاكم الإدارية. وطبقا لنصوص المادة 800 وما يليها من ق إ م إ، وتكون هذه الدعاوى المتعلقة بحالات الفسخ للعقود الإدارية الناتجة قرارات الفسخ الإداري من اختصاص ولاية القضاء الكامل¹ حيث أن للقاضي الإداري في هذه الحالة سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري إذا كان معيبا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد القانونية وعدم إحترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليه، أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في مواد القانون 10/03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 ودفتر الشروط الملحق به، بحكم قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.

ثانيا/ التعويض المستحق في حالة فسخ العقد²

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

² - علي خطار الشطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، مصر، 1995، ص 98.

نظم القانون 10-03 في الفصل السادس منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، حيث نصت المواد 28 و29 منه والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10 على تحديد أصناف المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لـ ق إ م إ ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمتثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد إنتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الإمتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 10-03.

يكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة¹ في مراقبة أعمال الإدارة وفي اختصاصها المتمثل في ولاية القضاء الكامل في خلال أجل شهرين من تبليغ هذا القرار بعريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، وله الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالإستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية، ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة.

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2005، ص 83.



من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم وتشريعات وسياسات عقارية متباينة خلقت نوعا من التذبذب في العلاقة بين الفلاح والأرض، حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ألا وهو حق الامتياز، ليتم تكريسه بموجب القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز، مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة.

كما تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وتحميله مجموعة من الالتزامات بموجب القانون 10-03 وجعل من إخلاله بهذ الالتزامات عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز، ولصاحب الامتياز الحق في اللجوء للقضاء حيث أقر القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى هيئات القضاء العادي، والحالة التي يتم فيها اللجوء للقضاء الإداري.

كما نجد أن ذات القانون قد فعل من دور هيئات الرقابة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي المنصوص عليه بموجب القانون 08-16.

كما نجده أعطى للإدارة سلطات واسعة فيما يتعلق بتحرير العقد وإصداره وانتهائه، دون الرجوع للجهة القضائية عكس ما كان عليه في القانون 87-19 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وهو ما يعد إلغاء لمبدأ الرضا بين الطرفين في العقد.

كما أن المشرع الجزائري ومن خلال إصداره لمجموعة قانونية هامة وإدراجه لجملة من الإجراءات القانونية وتفعيله لهيئات وأجهزة رقابية هدفه من خلال كل هذا هو حماية الأرض الفلاحية وضمان استغلالها استغلالا أمثلا والحيلولة دون تغيير وجهتها الفلاحية وحمايتها من نهبها بطرق غير شرعية.

في نهاية هذا الموضوع نستخلص جملة من النتائج التالية:

- بالرغم من الإيجابيات التي تضمنها القانون 10-03 إلا أنه لا يخلو من سلبيات أثرت على عملية استغلال الأرض الفلاحية وأثرت على العلاقة بين الفلاح والأرض، حيث نجد أن القانون 87-19 قد نص على حق الانتفاع الدائم للأرض الفلاحية التابعة للدولة مما يجعل الفلاح يستقر بأرضه ويعتبرها كأنها ملك له، لكن وبصدور القانون 10-03 الذي أقر وكرس حق الامتياز بمدة محددة ب 40 سنة وهذا ما خلق شبه انفصال بين الفلاح والأرض التي لم يعد يعتبرها ملك له وبالتالي تقل رغبته في بذل الجهد الكافي للاعتناء بالأرض وبالتالي يقل منتوجها وهو ما يؤثر على الأهداف المسطرة من طرف الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي لأجل تحقيق التنمية المستدامة.
- ومن السلبيات أيضا هو أن القانون الجديد يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي والجزائري، حيث كان لابد من فتح المجال للاستثمار الأجنبي لما له من إيجابيات في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي.
- إضافة إلى تضمنه لإجراء الفسخ عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون اللجوء للعدالة يعتبر تعسفا في حق المستثمر الفلاحي، حيث يعتبر اللجوء إلى القضاء أهم ضمانة تمنح بموجب القانون للمستثمر الفلاحي.
- وكأحد أهم العراقيل التي واجهت إدارة أملاك الدولة هو نص المادة 16 من القانون 10-03 المتعلقة بالقطع المتناثرة، حيث تعترم الإدارة تقديم مقترح بتعديل المادة وتضمينها استثناءات، حيث توجد مجموعة من العقود لم يتم تحريرها لحد الآن بسبب مشكل القطع المتناثرة.
- من الناحية العملية نجد أن الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل ويتجلى ذلك من خلال بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- كما أن عملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 :المدرجة ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية.

فائمه

المرآة

أولا/ الكتب:

1. أحمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991.
2. أحمد العزيزي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1994.
3. أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
4. بهلول حسن، القطاع التقليدي والتناقضات الهيكلية في الزراعة بالجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1996.
5. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001.
6. بوسماح محمد أمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
7. حسن مصطفى حسن، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
8. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية - شروط قبول دعوى الإلغاء، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
9. سماعين بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
10. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط3، الجزائر، 1975.
11. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1996.
12. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، ط1، دار الفكر العربي، لبنان، 1999.
13. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1998.
14. عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
15. علي خطار شطناوي، الوجيز في القانون الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
16. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998.
17. عمرو محي الدين، التخلف والتنمية، دار النهضة العربية، لبنان، 1998.
18. عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، دار ربحانة للكتاب، الجزائر، 2002.
19. عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979.
20. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين الإدارة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2005.

21. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 1999.
22. علي خطار الشنطاوي، القضاء الإداري، دار وائل للنشر، مصر، 1995.
23. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
24. فتحي الدريني، الحق ومدى سلطان الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، لبنان، 1997.
25. فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 2000.
26. محرز محمد عباس، اقتصاديات المالية العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997.
27. محمود حمودة صالح، التكيف الفقهي والقانوني لعقود إيجار الأراضي الحكومية، مكتبة وهبة، السودان، 2007.
28. محمود حلمي، القضاء الإداري، ط2، منشورات دار الفكر العربي، مصر، 1977.
29. منصور إبراهيم اسحاق، نظريتا الحق والقانون وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
30. محمد العبادي، قضاء الإلغاء، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 1994.
31. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأحكام الإدارية والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
32. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق (الأشخاص، الأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
33. ناصر لباد، القانون الإداري، ط1، منشورات لباد، الجزائر، 2006.
34. نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف، مصر، 1997.
35. لزه بن سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الإلكترونية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
36. ليلي زروقي، التقنيات العقارية - العقار الفلاحي، ج1، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

ثانيا/ المذكرات الجامعية:

1. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 2013/12/12.
2. بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2003.
3. بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2015.
4. جوادي نبيل، دفاتر الشروط في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006.
5. عياش خديجة، سياسة التنمية الفلاحية المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، رسالة ماجستير في العلوم السياسية والإعلام، كلية العلوم السياسية والإعلام، الجزائر، 2011.
6. فقير فائزة، واجب استثمار - ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005.
7. مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013.
8. لويشي نجاة، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر، 2001.
9. جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة في القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 1994.

ثالثا/ المقالات العلمية:

1. بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، ج1، مجلة الموثق، العدد 03، الجزائر، 1999.
2. عمار معاشو، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، نشرة القضاء، العدد 02، 2000.
3. الفكر البرلماني، برنامج الحكومة أمام مجلس الأمة، العدد 06، جويلية 2004، الجزائر.
4. زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر وأهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية، مجلة علمية محكمة سداسية، العدد 13، جوان 2013، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة.

رابعاً/ النصوص القانونية:

• القوانين:

1. قانون 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية - ميثاق الثورة الزراعية، ج ر ع 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971. (ملغى)
2. قانون رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
3. قانون رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
4. قانون رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1976.
5. قانون رقم 87-17 مؤرخ في 01 غشت 1987، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر ع 32، الصادر بتاريخ 05 غشت 1987.
6. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ع 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987. (ملغى)
7. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 يناير 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ع 02، الصادر في 13 يناير 1988.
8. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
9. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.
10. قانون رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
11. قانون عضوي رقم 98/03 مؤرخ في 03 يونيو 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج ر ع 39، الصادرة بتاريخ 07 يونيو 1998.
12. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

13. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 10 غشت 2008.

14. قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.

• الأوامر الرئاسية:

1. أمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

2. أمر رقم 10-01 مؤرخ في 26 غشت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر ع 49، الصادر في 29 غشت 2010.

3. مرسوم رئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، ج ر ع 50، الصادر في 20 سبتمبر 2015.

• المراسيم التنفيذية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996.

2. مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج ر ع 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.

3. مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.

4. مرسوم تنفيذي رقم 05-413 مؤرخ في 25 أكتوبر 2005، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-067 الذي عنوانه: الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، ج ر ع 72، الصادر بتاريخ 02 نوفمبر 2005.

5. مرسوم تنفيذي رقم 08-198 مؤرخ في 06 يوليو 2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين إلى الأسلاك الخاصة بسلطة الصحة النباتية، ج ر ع 38، الصادر بتاريخ 09 يوليو 2008.

6. مرسوم تنفيذي رقم 09-339 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 61، الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

7. مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

خامسا/ قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة:

1. قرار رقم 011798 مؤرخ في 2004/06/06، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.
2. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 237241، صادر بتاريخ 2001/01/10، غير منشور.
3. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 237241، صادر بتاريخ 2001/01/10، غير منشور.
4. مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، قرار رقم 11950 في 2004/03/09، العدد 5/1004.
5. مجلس الدولة، قرار رقم 008041 مؤرخ في 2008/03/18، قضية (خ ب) ضد مدير القطاع الصحي بالمسيلة، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، الصادرة سنة 2004.

سادسا/ تعليمات وزارية مشتركة:

1. التعليمات رقم 5006 بتاريخ 2014/05/13، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
2. تعليمات وزارية مشتركة رقم 654، بتاريخ 2012/09/11 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

سابعا/ مراجع باللغة الأجنبية:

1. Jacques foyer, Guide de Procédures, 1^{er} partie: procédures de conversion du droit de jouissance en droit de concession, paris, 2008.

فارس

المحارب

فهرس المحتويات

02.....	مقدمة.....
06.....	الفصل الأول: عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
07.....	المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
07.....	المطلب الأول: تعريف عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
07.....	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
09.....	الفرع الثاني: التعريف القضائي لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
10.....	الفرع الثالث: التعريف القانوني لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
12.....	المطلب الثاني: أركان وخصائص عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
12.....	الفرع الأول: تمييز عقد امتياز الاستثمار الفلاحي عن ما يشابهه.....
14.....	الفرع الثاني: أركان عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
16.....	الفرع الثالث: خصائص عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
20.....	المبحث الثاني: التكيف القانوني لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
20.....	المطلب الأول: أطراف ونطاق تطبيق عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
21.....	الفرع الأول: أطراف عقد امتياز الاستثمار الفلاحي.....
22.....	الفرع الثاني: نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي.....
24.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لدفتر الشروط.....
25.....	الفرع الأول: تعريف دفتر الشروط.....
25.....	الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.....
29.....	الفرع الثالث: جزاء التخلف عن تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز.....
33.....	الفصل الثاني: هيئات الرقابة والمنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي.....
34.....	المبحث الأول: هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية.....
34.....	المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
35.....	الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
40.....	الفرع الثاني: مراقبة الديوان لاستغلال الأراضي الفلاحية.....
42.....	المطلب الثاني: دور الصناديق والمنظمات الخاصة في مراقبة الاستثمار الفلاحي.....
42.....	الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.....
44.....	الفرع الثاني: دور المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية.....

45.....	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.
46.....	المطلب الأول: الإخلال بالتزامات العقدية.
46.....	الفرع الأول: الإخلال بالتزامات الواردة في القانون 03/10.
49.....	الفرع الثاني: الإخلال بالتزامات الواردة في دفتر الشروط.
51.....	المطلب الثاني: اختصاصات الجهات القضائية العادية.
52.....	الفرع الأول: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.
54.....	الفرع الثاني: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير.
56.....	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها.
58.....	المطلب الثالث: إختصاصات الجهات القضائية الإدارية.
59.....	الفرع الأول: دعوى الإلغاء.
64.....	الفرع الثاني: دعوى التعويض.
69.....	خاتمة.
72.....	قائمة المراجع.
79.....	فهرس المحتويات.