

المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي

معهد العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون

03/10

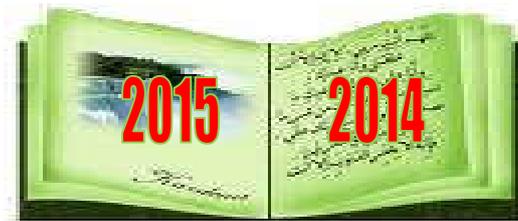
تحت إشراف :

د / جطي خيرة

إعداد الطلبة :

خليف ليلي

داني زهية



الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل العائلة الكريمة و إلى كل
شخص يعرفني من قريب أو من بعيد كما اهديه إلى كل
شخص محتاج لهاته المعلومات.

خليف ليلي



الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لانجاز هذا العمل المتواضع الذي اهديه إلى
كل العائلة الكريمة وإلى كل طالب علم، كما اهديه إلى كل شخص
ساعدني و دعمني طيلة مشواري الدراسي ، و اهديه إلى أختي و
صديقتي و زميلتي في المذكرة و إلى كل عائلتها الكريمة

داني زهية

شكر وتقدير

نتوجه بالشكر إلى كل من قدم لنا يد العون من قريب أو من بعيد لانجاز هذا البحث ، و نخص بالذكر الأستاذة المشرفة جطي خيرة على كل التوجيهات و النصائح التي قدمتها كما نتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة الأفاضل الذين كان لهم الدور البارز للوصول لهذا اليوم .

الفهرس

الإهداء.....	1
الإهداء.....	ب
الشكر و التقدير.....	ج
الفهرس.....	VIII - I
مقدمة.....	1

الفصل الاول : ماهية عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10/03

تمهيد.....	5
المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10.....	6
المطلب الأول: تعريف و خصائص الإمتياز.....	6
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.....	6
أولا: تعريف الامتياز لغة.....	6
ثانيا: التعريف الفقهي للإمتياز.....	7
ثالثا : التعريف القضائي.....	8
رابعا : التعريف القانوني لعقد الإمتياز.....	9
الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي.....	12
أولا: الإمتياز حق عيني.....	12
ثانيا: الإمتياز عقد معاوضة.....	13
رابعا : الامتياز عقد محدد المدة.....	14

- 15..... خامسا: الإمتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية.....
- 15..... المطلب الثاني: تميز عقد الامتياز الفلاحي عما يشابهه في القوانين الأخرى.....
- 15..... الفرع الأول: تميز الامتياز الفلاحي عن الامتياز الوارد في قانون المياه.....
- 15..... أولا: تعريف الامتياز في قانون المياه.....
- 16..... ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف
- 17..... الفرع الثاني: تميز الامتياز الفلاحي عن الامتياز الوارد في المرسوم التنفيذي 483/97.....
- 17..... أولا: تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم: 483/97.....
- 18..... ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف.....
- 20..... الفرع الثالث: تميز الامتياز الفلاحي عن الامتياز الوارد في الأمر 04/08.....
- 21..... أولا : تعريف عقد الامتياز في الأمر 04/08.....
- 21..... ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف
- 23 الفرع الرابع: تميز الامتياز الفلاحي عن عقد الحكر.....
- 23..... أولا: تعريف عقد الحكر.....
- 23..... ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف
- 25..... المطلب الثالث : الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي 03/10.....
- 25..... الفرع الأول : النظرية القائلة بالطبيعة التعاقدية لعقد الإمتياز.....
- 26..... الفرع الثاني: النظرية القائلة بالطبيعة التنظيمية لعقد الإمتياز.....
- 26..... الفرع الثالث : الرأي القائل أن عقد الإمتياز ذو طبيعة مزدوجة.....
- 29..... المبحث الثاني: أحكام نظام الامتياز.....
- 30..... المطلب الأول: أسباب ظهور قانون 03/10.....

- 30.....الفرع الأول: عدم الواقعية.
- 32.....الفرع الثاني: إعادة الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة.
- 33.....المطلب الثاني: مجال تطبيق القانون 03/10.
- 34.....الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي.
- 34.....أولا: الأراضي التابعة للمعمرين.
- 35.....ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الجزائريين.
- 36.....ثالثا-الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة.
- 37.....رابعا: تعاونيات قدماء المجاهدين .
- 38.....الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- 38.....أولا: أراضي الصندوق الناجمة عن الضم.
- 41.....ثانيا: أراضي الصندوق الناجمة عن التأميم.
- 43.....ثالثا: الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية.
- 44.....المطلب الثالث : شروط منح الإمتياز.
- 44.....الفرع الأول : الشروط الشخصية و المهنية المتعلقة بطالب منح الإمتياز.
- 44.....أولا : الشروط الشخصية .
- 45.....ثانيا الشروط المهنية الواجب توفرها في الشخص طالب الإمتياز .
- 46.....الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالأرض .
- 46.....أولا : أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 19/87 .
- 46.....ثانيا : أن تكون الأرض محل الإمتياز غير مخصصة لتسيير مرفق عام .
- 47.....ثالثا : الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة .

- 47.....الفرع الثالث : الشروط المتعلقة بموضوع العقد.
- 49.....المبحث الثالث : السلطة المانحة لعقد الإمتياز الفلاحي.
- 49.....المطلب الأول : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 50.....الفرع الأول : تعريف و نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 50.....أولا : تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 50.....ثانيا: نشأته
- 50.....الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 51.....أولا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 87/96
- 51.....ثانيا:مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 339/09.....
- 52... 326/10 ثالثا:مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي
- 53.....الفرع الثالث : كيفية إيداع ملفات التحويل الجزاء المترتب عن عدم الإيداع.
- 53.....أولا : إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز.
- 55.....ثانيا : جزاء عدم إيداع ملفات التحويل.
- 57.....المطلب الثاني : اللجنة الولائية.
- 57.....أولا : نشأتها
- 57.....ثانيا : تشكيلتها
- 58.....ثالثا: مهامها
- 59.....المطلب الثالث : إدارة أملاك الدولة.
- 59.....الفرع الأول : إصدار و إمضاء عقد الامتياز.
- 59.....أولا: إصدار عقد الامتياز.

61.....الفرع الثاني : مضمون عقد الإمتياز.

61.....الفرع الثالث: التسجيل و الشهر.

63.....خلاصة.

الفصل الثاني :تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10/03

64.....تمهيد

65.....المبحث الأول: آثار عقد الامتياز.

65.....المطلب الأول : حقوق و إلتزامات الدولة.

65.....الفرع الأول: حقوق الدولة.

66.....أولا: حق الرقبة

66.....ثانيا: حق ممارسة الشفعة

68.....ثالثا: حق الرقابة

69.....رابعا :سلطة توقيع الجزاءات

71.....خامسا: إمكانية تجريد المستثمر من حقوقه

72.....سادسا : حق الدولة في اقتطاع الإتاوة

72.....الفرع الثاني : إلتزامات الدولة.

72.....أولا : إعداد عقد الإمتياز و تسليمه

74.....ثانيا:الالتزام بالتعويض في حالة إنهاء العقد

75.....المطلب الثاني: حقوق و التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز.

75.....الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

- 76.....أولا : الحقوق المتعلقة بكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية
- 78.....ثانيا: الحقوق المتعلقة بحق الامتياز
- 79.....ثالثا: الحقوق المتعلقة بإنهاء الامتياز
- 81.....الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز
- 82.....أولا: الالتزام بالاستغلال و الحفاظ على الأراضي الفلاحية
- 83.....ثانيا: الالتزام بدفع المستحقات المالية
- 84.....ثالثا: الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأحوال المستثمرة
- 86.....المبحث الثاني : إنقضاء عقد الإمتياز الفلاحي
- 86.....المطلب الأول : نهاية عقد الإمتياز بطريقة عادية
- 86.....الفرع الأول : المقصود بالنهاية العادية لعقد الإمتياز
- 87.....أولا : المقصود بالنهاية العادية
- 87.....ثانيا: الحالات النهاية الطبيعية و العادية للعقد
- 87.....الفرع الثاني : حالات النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل قانون 03/10
- 88.....المطلب الثاني نهاية عقد الإمتياز الفلاحي بالطرق غير العادية
- 88.....الفرع الأول: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي عن طريق فسخ العقد
- 89.....أولا: تعريف الفسخ
- 94.....الفرع الثاني : نهاية عقد الامتياز الفلاحي نتيجة الإخلال بالالتزام
- 94.....أولا : عدم دفع الإتاوة
- 94.....ثانيا: عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل
- 94.....ثالثا : إنهاء عقد الإمتياز من طرف المستثمر

- 95.....الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز باسترجاع الدولة لوعائها العقاري.
- 97.....المبحث الثالث : منازعات عقد الإمتياز الفلاحي.
- 98.....المطلب الأول: مجال اختصاص القضاء العادي.
- 98.....الفرع الأول: شروط رفع الدعوى القضائية.
- 98.....أولا: الشروط الموضوعية (الشروط العامة).
- 100.....ثانيا : الشروط الشكلية .
- 102.....الفرع الثاني :الدعاوى التي ينظر فيه القضاء العادي و الناتجة عن عقد الامتياز.
- 103.....أولا : الدعاوى المتعلقة بحماية حق الإمتياز .
- 107.....المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري.
- 107.....ثانيا: الدعاوى الناتجة عن إلتزامات المستثمرة الفلاحية التعاقدية .
- 107.....ثالثا: الدعاوى الناتجة عن إلتزامات المستثمرة الفلاحية غير التعاقدية .
- 107.....المطلب الثاني: مجال اختصاص القضاء الإداري.
- 108.....الفرع الأول: الشروط الخاصة لرفع الدعاوى الإدارية.
- 108.....أولا: الشروط المتعلقة بالقرار الإداري.
- 109.....ثانيا: الشروط المتعلقة بالتظلم المسبق.
- 110.....ثالثا: الشروط المتعلقة بالميعاد.
- 111.....الفرع الثاني: المنازعات التي قد تثار أمام القاضي الإداري فيما يخص عقد الامتياز الفلاحي.
- 111.....أولا: دعوى استحقاق الملكية.
- 112.....ثانيا: دعاوى إلغاء القرار الإداري.
- 113.....ثالثا: الدعوى المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المرتبطة بها.

114.....	رابعاً: الدعوى المتعلقة بفسخ القرار الإداري
115.....	خامساً: دعوى التعويض عن الأضرار
116.....	خلاصة
117.....	خاتمة
118.....	الملاحق
136.....	المصادر والمراجع

مقدمة :

يعتبر العقار الفلاحي ثروة أساسية تتجلى أهميته في كونه عصبه الاقتصاد الوطني لمختلف دول العالم و التي من بينها الجزائر ، على غرار أهميته السياسية و الاجتماعية التي تتزايد مع الزمن، حيث بدأ اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية و حمايتها و واضحاً و بارزاً منذ الاستقلال إلى يومنا هذا و ذلك بتعاقب السياسات و القوانين و طرق استغلال العقار الفلاحي ، فقد تبع ظهور النظام الاشتراكي آنذاك صدور الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08¹ المتضمن قانون الثورة الزراعية و لكن مع تغير التوجهات السياسية و الاجتماعية و انتهاج النظام الرأسمالي مهد إلى صدور قانون جديد و هو القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08² المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتخين وواجباتهم ، الذي عمل على إعادة تنظيم القطاع الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة من خلال منح الفلاحين حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة ، و الذي استمر العمل به لمدة 20 سنة و لكن دون تحقيق لأدنى النتائج و الدليل على ذلك الواقع المزري للأراضي الفلاحية و تدني مستوى الإنتاج الفلاحي ، هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية من خلال تفادي سلبيات القوانين السابقة ، فأحدث نظام الامتياز بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15³ المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، كمحاولة لبعث القطاع

¹ - الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971 .

² - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و يحدد حقوق المنتخين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 1987/12/09 .

³ - القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2010/ 08 /18 .

الفلاحي من جديد ، فهو عبارة عن رؤية مستقبلية للواقع الفلاحي و الذي يعتبر ثروة مستمرة لا يهددها الاستنزاف المحتوم مثل الثروات الطاقوية و المعدنية الأخرى .

و ترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع ، إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية فالأسباب الذاتية تعود إلى أهمية الملكية ولاسيما الملكية العقارية و بالأخص الأراضي الفلاحية، لارتباطها بالذاكرة التاريخية للمجتمع و تراثا ماديا و معنويا فهو ارتباط للأمة السابقة بالأمة الحاضرة إضافة إلى عدم دراستنا لهذا الموضوع طيلة مسارنا الأكاديمي ، رغم الرهان الذي يرفضه العقار الفلاحي في الحياة اليوم.

أما عن الأسباب الموضوعية وراء اختيارنا لهذا الموضوع فهي جدية خاصة في ظل الوضعية الخاصة و المعقدة التي عانت و لا تزال تعاني منها الأراضي الفلاحية في الجزائر ، و كذا أهمية العقار الفلاحي من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية و الذي يعد الركيزة الأساسية للوصول إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء ، أيضا القيمة العلمية الكبيرة للموضوع ، فالعقار الفلاحي يعد من أهم المواضيع التي يتناولها القانون و بالأخص القانون العقاري.

وتتجلى أهداف هذه الدراسة في مايلي:

- إظهار مدى إسهام هذا النوع من العقود (عقد الامتياز) في تنظيم القطاع الفلاحي.
- إبراز مدى نجاعة عقد الامتياز الفلاحي في الحفاظ على الأراضي الفلاحية .
- معرفة مميزات هذا العقد مقارنة بسابقه و مدى تحكم الدولة و رقابتها أو سلطاتها في ظل

القانون 03/10.

وقد اعتري بلوغ أهداف هذا البحث عدة صعوبات خاصة تلك المتعلقة بقلة المراجع و الكتابات الفقهية المدعمة للموضوع ، كون هذا الأخير حديث التطبيق أو الإصدار ، و عدم شمولية أحكام أو نصوص أو مواد هذا القانون خاصة فيما يخص منازعات هذا النوع من العقود.

و بناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية :

ما هو الإطار القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10؟

و للإحاطة بالموضوع تم طرح مجموعة من التساؤلات التي نتطلع من خلالها إلى محاولة الإلمام بموضوع عقد الامتياز في ظل القانون 03/10 قصد معرفة واقع استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، دون أن نتجاهل ربط الماضي بالحاضر لنطل على المستقبل.

- ما مفهوم عقد الامتياز الفلاحي و ماهي خصائصه؟

- ما طبيعة هذا العقد و فيما تتمثل شروط و إجراءات منحه في ظل القانون 03/10 ؟

- فيما تكمن آثار هذا العقد على الدولة و المستثمر صاحب الامتياز؟

- ما هي طرق انقضاء عقد الامتياز و ما طبيعة المنازعات الناشئة عنه؟

و للإجابة عن الإشكالية و مجموعة التساؤلات سنعتمد في دراستنا هاته على المنهج التحليلي

من خلال شرح و تفسير النصوص القانونية التي تضمنها القانون 03/10 ، إضافة إلى المنهج المقارن

و المنهج التاريخي ، و ذلك عندما تقتضي الضرورة منا مقارنة الأحكام المنظمة لنظام الامتياز للاستغلال

الأراضي الفلاحية مع أحكام أخرى منظمة لنظام الامتياز بصفة عامة ، أو ضرورة عرض تطور تاريخي لفكرة ما.

و قسم هذا البحث إلى فصلين شملتهما الدراسة حيث عالجت في:

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي من خلال تحديد مفهومه و خصائصه، و كذا تميزه عن غيره من الأنظمة المشابهة له في القوانين الجزائرية الأخرى ، لنخلص إلى تحديد طبيعته القانونية.

أما الفصل الثاني: تعلق بتنفيذ عقد الامتياز من خلال التطرق إلى آثاره بالنسبة للدولة و المستثمر صاحب الامتياز ، و كذا انقضائه بالطرق العادية و غير العادية كما حددت المنازعات الناشئة عنه و القضاء المختص للفصل فيها .

تمهيد :

تعد الأملاك الوطنية صنفا من أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري طبقا لنص المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم¹ و تنقسم بدورها إلى أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة ، و قد وضع المشرع الجزائري أساليب من اجل تسير هاته الأملاك تتلاءم و طبيعة و هدف كل منها.

يعد الامتياز إحدى هذه الأساليب التي و وضعها المشرع الجزائري من اجل تسير الأملاك الوطنية العمومية ، وبالأصح إدارة الدولة لمراقفها العامة عن طريق الامتياز، هذا الأخير من اشهر و أقدم الأساليب المعتمدة للإدارة المرافق العامة و الذي لا زال معتمدا إلى يومنا هذا بصورة جديدة تتوافق و التطورات الإدارية و الاقتصادية الراهنة، و الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري قد اخضع بعض الأملاك الوطنية الخاصة لنظام الامتياز لما يتمتع به هذا الأخير من خصائص و مميزات تجعل منه خيارا هاما لتحسين مستوى بعض القطاعات التابعة للدولة كالمشروع الفلاحي الذي هو في حاجة اليوم إلى الاهتمام به بشكل اكبر و ذلك للخروج من أزمة الأمن الغذائي وبالتالي أصبح نظام الامتياز نمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد فشل الأنظمة السابقة في النهوض بهذا القطاع ، و قد تدعم الامتياز الفلاحي بترسانة قانونية و تنظيمية لتحقيق الأهداف المرجوة .

وحتى تتمكن من دراسة هاته المنظومة القانونية لابد من التطرق إلى ماهية نظام الامتياز كأسلوب للاستغلال الأراضي الفلاحية ، و ذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم نظام الامتياز ، و في المبحث الثاني أحكام نظام الامتياز أما في المبحث الثالث تناولنا فيه السلطة المانحة لعقد الإمتياز .

1- المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، لسنة 1990.

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10

تقتضي عملية تحديد مفهوم عقد الامتياز منا التطرق إلى تعريفه و خصائصه و كذا تميزه عن غيره من العقود المشابهة له ، فتواجد هذا العقد في العديد من القوانين و المواضيع المتعلقة بالعقار قد يؤدي إلى الخلط في تحديد طبيعته القانونية ، و هذا ما سنتناوله في هذا المبحث و الذي ارتأينا تقسيمه إلى ثلاثة مطالب حيث خصصنا المطلب الأول لتعريف و خصائص عقد الإمتياز ، و المطلب الثاني تميزه عن ما يشابهه في بعض القوانين الجزائرية الأخرى ، في حين حاولنا في المطلب الثالث تحديد طبيعته القانونية.

المطلب الأول: تعريف و خصائص الإمتياز .

سنحاول من خلال هذا المطلب تعريف الإمتياز في الفرع الأول من مختلف الجوانب أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى خصائصه.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

سنتناول في هذا الفرع تعريف الإمتياز لغة و بعض التعاريف الفقهية ثم نتطرق إلى تعريف الإمتياز في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 10 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أولاً: تعريف الامتياز لغة

الإمتياز لغة من إمتياز القوم أي تميز بعضهم عن بعض، وإمتياز الشيء أي تميز بفضل أو نوع عن غيره أما الإمتياز فهو حق يحصل عليه الشخص من الحكومة لبيع سلعة أو القيام بعمل لا ينافسه أحد¹.

¹ - راتب هزاز أحمد، و آخرون، زاد للطلاب قاموس مصر بالألوان، ، دار النشر الراتب الجامعية، بيروت، لبنان، بدون طبعة، ص (88.87).

يقول المولى عز وجل في سورة يس ﴿سَلَامٌ قَوْلًا مِنْ رَبِّ رَحِيمٍ (58) وَأَمْتَاؤُوا الْيَوْمَ أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ (59)﴾¹.

بمعنى أن الله عز وجل يقول محيرا عما يؤول إليه حال الكفار يوم القيامة من أمره لهم أن تمتازوا بمعنى يتميزون عن المؤمنين في موقفهم².

ثانيا: التعريف الفقهي للإمتياز

لقد تناول العديد من الفقهاء موضوع الإمتياز محددین تعريفه، و سنتعرض فيما يلي لمختلف هذه التعاريف .

عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري

انه طريقة من طرق إدارة المرفق العام بموجبه تعهد السلطة الإدارية في إدارة المرفق العام إلى الملتزم الذي يقوم بتمويل المرفق ويستقل بتبعاته المالية فيستأثر بكل الأرباح ويتحمل كل الخسائر³.

كما عرفه الدكتور عمار عوابدي

عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة عامة للجمهور و ذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المستفيدين⁴

¹ - سورة يس الآية: 58-59.

² - ابن كثير القرشي الدمشقي، تفسير القرآن العظيم، الجزء الخامس، دار الثقافة و التوزيع الجزائر، الطبعة الأولى، ص374

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، لبنان، سنة 2000، ص 1150.

⁴ - عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، سنة 2005، الجزائر، ص 198.

وقد عرفه الدكتور أحمد محيو

الإمتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق لأن هدفه هو تسيير مرفق عام، إن دراسته تدخل إذن ضمن نطاق العقود ودراسات المرافق العامة وباعتباره أسلوباً لتسيير يكون الإمتياز بتولي شخص يسمى صاحب الإمتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق¹

أما الدكتور سليمان الطماوي فقد عرفه

الإمتياز عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام إقتصادي و إستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي تضمنها عقد الإمتياز²

ثالثا : التعريف القضائي

إن الإمتياز كأسلوب لإدارة المرافق العمومية لم يعني بأحكام وإجتهادات كثيرة في الجزائر بل تكاد تنعدم عكس ما نجده في دول أخرى كمصر وفرنسا، ونذكر في هذا السياق ما تعرض له مجلس الدولة الجزائري في القرار الصادر عنه³ فيما يخص تعريف عقد الإمتياز جاء فيه " ... و حيث أن عقد الإمتياز التابع لأملاك الوطنية هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل، باستغلال مؤقت لعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف متواصل مقابل إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه " .

¹ - أحمد محيو، محاضرات في المؤسسة الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1979، ص 440.

² - سليمان مجد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 108.

³ - القرار رقم 11950، الصادر عن الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، 2004 (قضية بين شركة نقل المسافرين " ريع جنوب " و رئيس بلدية وهران).

كما تطرق القضاء المصري لعقد الإمتياز فنجد تعريفه واضحا في الفتوى رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949 عن قسم الرأي بمجلس الدولة " أنه عقد يتعهد بمقتضاه شخص بأن يقوم على حسابه وعلى مسؤوليته بإدارة مرفق عام متحملا مخاطره وما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إذا لزم الأمر، ويمنح في سبيل ذلك مؤقتا بعض السلطة العامة وذلك مقابل عمل يؤديه إلى جهة الإدارة مما يحصله من الأجور من الجمهور نظير استعمالهم للمرفق العام¹.

كما عرفته محكمة الإدارة المصرية في حكمها الصادر 25 مارس 1956 كمايلي (... إن التزام المرافق العامة عقد إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه الدولة أو إحدى وحدتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له بإستغلال المشروع لمدة معينة من الزمن واستيلائه على الأرباح، فالإلتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة، وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محدودة ويتحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية، ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين)².

رابعا : التعريف القانوني لعقد الإمتياز

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف الإمتياز في نص المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث نصت على ما يلي: «الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناءً 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 المالية».

¹ - أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز (مذكرة نيل شهادة ماجستير)، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، 2011، ص13.

² - سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص 106.

ما يمكن ملاحظته من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري حدد عناصر الإمتياز وهي كما يلي: أطراف العقد، موضوع العقد أو محله، المدة، المقابل المالي.

أ- أطراف عقد الإمتياز

لعقد الإمتياز طرفين هما المستثمر صاحب الإمتياز من جهة والدولة المانحة باعتبارها مالكا للرقبة من جهة أخرى.

-المستثمر صاحب الإمتياز

اشترطت فيه المادة الرابعة من القانون 03/10 أن يكون شخصا طبيعيا جزائري الجنسية مما يعني أن عقد الإمتياز لا يمنح إلى الشخص الأجنبي و كذا الشخص المعنوي، بل يمنح للفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية المستفيد من أحكام القانون 19/87¹ وحصل على حق الانتفاع الدائم أو الحائز على عقود مشهورة في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، ويجب أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 وليس من المقصين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 07 من القانون 03/10 و هم الأشخاص:

-الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوق إنتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية.

-الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء

-الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

عموما فالمستثمر صاحب الامتياز هو الشخص الذي تنطبق عليه أحكام المواد 09 و10 من قانون 19/87 وهو الشخص الذي حصل بطريقة شرعية على حق الإنتفاع بمفهوم

¹ - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 09/12/1987.

القانون 03/10 ووفى بالتزاماته المفروضة عليه وبأدر إلى إتمام إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز.¹

- الدولة مالك الرقبة

يضمن عقد الامتياز بمفهوم القانون 03/10 بقاء رقبة الأراضي الفلاحية محل الاعتبار في ملكية الدولة و الغاية المرجوة من إصدار هذا القانون هو إعادة الإعتبار للدولة باعتبارها مالكا لرقبة الأرض الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة ولن تتنازل عنها بأي حال من الأحوال و فرض رقابتها على هذه الأراضي أما صاحب الامتياز فيملك حقا عينيا عقاريا على الأرض وله سلطة التمتع بها في حدود ما يسمح به القانون.

ب - موضوع الإمتياز

إن موضوع الإمتياز وفقا للقانون 03/10 هو إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة واستثمارها وكذا الأملاك السطحية والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 19/87 والذي منح لمستغليها المنتحبين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي وحق إمتلاك الأملاك السطحية.²

ج- مدة الإمتياز

الإمتياز هو حق مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز كما يمكن أن ينتهي قبل إنقضاء المدة بطلب من صاحب الإمتياز أو من طرف الدولة بصفقتها مالكا للرقبة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته في إستغلال هذه الأراضي.

¹ - المادة 07 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - المادة من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق" يقصد بالأمالك السطحية مجموع الأملاك الملحقمة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الاغراس و منشآت الري"

د- المقابل مالي

يحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ زهيد، والسبب في ذلك هو أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع من قيمتها وتحسين الإنتاج والإنتاجية¹.

وقد تم أول تحديد للإتاوة في قانون المالية التكميلي لسنة 2010 في المادة 41² وعدم دفع الإتاوة لموسمين، بعد إشعارين يؤدي إلى فسخ العقد من قبل الإدارة إذ يعتبر ذلك إخلالا بالتزاماته .

الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي

يتميز عقد الإمتياز بمجموعة من الخصائص الهامة تتمثل في كونه حق عيني، عقد معاوضة عقد محدد المدة، عقد وارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

أولاً: الإمتياز حق عيني

نصت المادة 12 من القانون 03/10 على ما يلي: «بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض»

إن حق الإمتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية، يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية، وبهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص147

² - تنص المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2010 " تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار و سنويا....."

ويهدف المشرع من خلال جعل هذا الإمتياز قابلا للرهن إلى توفير المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي¹.

ثانيا: الإمتياز عقد معاوضة

الإمتياز هو عقد بعوض أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما²، حيث تلتزم الدولة بمنح الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة لتجديد للمستثمر صاحب الإمتياز من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية، مقابل إتاوة سنوية، ولقد حددت م 41 من الأمر 01 /10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الإتاوة التي يجب أن تدفع سنويًا كما هو موضح في الجدول التالي:

المبلغ		المناطق ذات الإمكانات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
5.000 دج		ج
800 دج		د

من خلال هذا الجدول يمكننا القول أن مبلغ الإتاوة يختلف من منطقة إلى أخرى حسب الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي إن كانت مسقية أو غير المسقية³ كما هو محدد في المرسوم

¹ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل 03/10، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2013، ص 155.

² - المادة 58 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30

³ -التعليمة رقم 01467 المؤرخة في 2013/02/13 المتضمنة تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة عرفت الأراضي المسقية بأنها الأراضي التي تستقبل الماء سواء انطلاقا من نقطة الماء أو بئر متواجدة على مستوى المستثمرة أو سواء انطلاقا من سد أو حاجز مائي.

التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012¹ فقيمة الإتاوة تقدر ب 15000 دج كحد أقصى بالنسبة للأراضي المسقية أما الأراضي غير المسقية فإن الحد الأقصى يقدر ب 3000 دج أما فيما يخص الحد الأدنى فيقدر ب 800 دج، وتجدر الإشارة أن الإتاوة تخص الأرض الفلاحية فقط ولا تشمل الأملاك السطحية² يتم دفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرتها الأملاك العقارية، وعدم دفعها بعد سنتين متتاليتين يترتب عليها فسخ عقد الإمتياز طبق لنص المادة 28 من قانون 03/10³.

رابعا - الامتياز عقد محدد المدة

عقد الإمتياز من العقود المحددة المدة، حيث منح المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز مدة 40 سنة قابلة للتجديد، لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴.
وتجدر الإشارة أن المشرع لم يحدد عدد مرات تجديد الإمتياز، إلا أنه أشار إلى إمكانية إنهاءه قبل المدة المحددة إما بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز أو من طرف الدولة بصفتها مالكة للرقبة في حالة إخلال بالالتزامات التعاقدية .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان الإمتياز على الأراضي الفلاحية السابقة للأملاك الخاصة للدولة (الجريدة الرسمية العدد 17، لسنة 2012).

² - التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 11/04/2011 تحت رقم 03085، المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

³ - المادة 28 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " يترتب عن كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته،.....بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية و يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطنع أمام الجهة القضائية المختصة في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"

⁴ - المادة 04 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نفس المرجع .

خامسا: الإمتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية

الإمتياز نمط لإستغلال الأراضي الفلاحية، في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية¹ يهدف المشرع من خلاله إلى رفع مستوى القطاع الفلاحي و تشجيع الاستثمار من جهة ومن جهة أخرى تحسين ظروف و مداخيل المستثمرين أصحاب الإمتياز و بالتالي تحقيق الاكتفاء الذاتي.

المطلب الثاني: تميز عقد الامتياز الفلاحي عما يشابهه في القوانين الأخرى

اعتمد المشرع الجزائري عقد الامتياز في تسيير و استغلال العديد من الأملاك الوطنية الخاصة و ذلك في عدة مجالات ، فنجده في قانون المياه و كذا في مجال تسيير و استثمار العقار الصناعي وغيره من المجالات لذا سنحاول من خلال هذا المطلب إبراز أوجه التشابه و الاختلاف بين عقد الامتياز الفلاحي بموجب القانون 03/10 وباقي الامتيازات التي نظمها المشرع الجزائري في المجالات الأخرى من خلال أربعة فروع كالتالي :

الفرع الأول: تميز الامتياز الفلاحي عن الامتياز الوارد في قانون المياه

سنحاول قبل إظهار أوجه التشابه و الاختلاف بين عقد الامتياز الفلاحي وبين عقد الامتياز المنصوص عليه في قانون المياه يجب تعريف هذا الأخير أولا في القانون 12/05 المؤرخ في 2005/09/04.

أولا: تعريف الامتياز في قانون المياه

لقد عرف المشرع الجزائري نظام الامتياز في المادة 76 من القانون 12/05 المؤرخ في 2005/09/04 كمايلي " يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه ، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام ، لكل شخص طبيعي أو معنوي² خاضع

¹ - المادة 03 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - القانون رقم 12/05 المؤرخ في 2005/09/04 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية العدد 60، لسنة 2005.

للقانون العام أو الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون و الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم".

ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف

سنتطرق إلى أوجه التشابه بين القانونين، ثم إبراز أوجه الاختلاف كمايلي:

أ - أوجه التشابه:

الامتياز في القانون 03/10 و القانون 12/05 ينطويان على بعض السمات المشتركة

نذكر منها:

1 - يعتبر الامتياز في كلا القانونين أسلوب لتسير الأملاك الوطنية، سواء أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة.

2- كلاهما أسلوب يتبع لتحقيق النفع العام.

3- يعتبر نظام الامتياز في كلا القانونين ذو طابع إداري مؤقت، أي يمنح لمدة معينة.

4- الامتياز في كلا القانونين يمنح بناء على دفتر شروط ملحق بالعقد، يخضع له ويتقيد به صاحب الامتياز.

5- للإدارة أو السلطة المختصة و المانحة للامتياز في كلا القانونين الحق في فسخ العقد إذا لم يلتزم صاحب الامتياز بالأحكام القانونية و التنظيمية الواردة في دفتر الشروط.

ب- أوجه الاختلاف:

يختلف الامتياز الوارد في القانون 03/10 عن الامتياز الوارد في القانون 12/05 في عدة

جوانب نذكر منها:

1- يمنح الامتياز في ظل القانون 03/10 لأجل استغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، في حين أن الامتياز في القانون 12/05 أسلوب للاستغلال و استعمال الموارد المائية التابعة للأمولاك العمومية للدولة¹.

2- يمنح الامتياز في ظل القانون 03/10 لمدة (40 سنة) قابلة للتجديد، في حين أن مدة الامتياز في القانون 12/05 لم تحدد بل تركت للاتفاق بين الإدارة و صاحب الإمتياز.

3- يمنح الامتياز في قانون المياه للأشخاص الطبيعية و المعنوية على السواء ، في حين يقتصر الامتياز الفلاحي على الأشخاص الطبيعيين المستفيدين من أحكام القانون 19/87 و الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية.

4- الامتياز في ظل القانون 03/10 أسلوب للاستغلال الأملاك الخاصة، بينما الامتياز في القانون 12/05 أسلوب لتسيير الملك العام.

الفرع الثاني: تميز الامتياز الفلاحي عن الامتياز الوارد في المرسوم التنفيذي 483/97

في هذا الفرع سنتطرق إلى تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الذي يحدد كميّات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه ، و منه إظهار أوجه التشابه و الاختلاف بينه و بين الامتياز الفلاحي في القانون 03/10.

أولاً: تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم: 483/97

لقد عرفت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 الامتياز كمايلي " الامتياز هو تصرف تمنح بموجبه الدولة و لمدة معينة ، حق

¹المادة 78 من القانون رقم 12 /05 المتضمن قانون المياه " يتوقف منح امتياز استعمال الموارد المائية على توقيع السلطة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز لدفتر شروط خاص، تحدد دفاتر شروط نموذجية لكل فئة استعمال منصوص عليها في أحكام المادة 77 أعلاه عن طريق التنظيم"

الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة ، لكل شخص طبيعي أو معنوي ، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهلية "1.

ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف

إن للامتياز في ظل القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 483/97 نقاط تشابه و اختلاف سنتطرق لها كمايلي:

أ-أوجه التشابه

يتشابه الامتياز في القانون 03/10 عن الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 في بعض النقاط نذكر منها:

1-يرد الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة في كلا منهما.

2-يكون الامتياز بمقابل دفع إتاوة في القانون 03/10 و كذا المرسوم التنفيذي 483/97

3-يرفق عقد الامتياز بدفتر شروط نموذجي يحدد التزامات صاحب الامتياز في القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 483/97 .

4-الأرض محل الامتياز غير مخصصة لتسيير مرفق عام في القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

5-الامتياز يمكن صاحبه من ترتيب رهن ناتج عن حق الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يطلبها صاحب الامتياز من هيئات القرض في القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 483/97.

1-المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تقع داخل المساحات الاستصلاحية، و احتمال تحويله إلى تنازل، الجريدة الرسمية العدد 83، المؤرخة في 15/12/1997.

6- للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز في حالة الإخلال بالالتزامات القانونية و التنظيمية في كل من القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 483/97.

ب- أوجه الاختلاف:

يختلف الامتياز في القانون 03/10 عن الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 483/97

و يكمن هذا الاختلاف فيما يلي:

1- إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 في حين لا يمكن ذلك في القانون 03/10.

2- منح الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 يكون لشخص طبيعي أو معنوي مع إعطاء الأولوية لأصحاب الشهادات و إلى من يملك الكفاءة التقنية، أما منح الامتياز في القانون 03/10 يكون للشخص الطبيعي دون المعنوي و الحائز على عقد رسمي مسجل و مشهر أو على قرار من الوالي.

3- إن الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483/97 يمنح في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية، و الجبلية، و السهلية، بالمقابل الامتياز في ظل القانون 03/10 ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة و التي كانت خاضعة للقانون 19/87 فهما يختلفان في نطاق التطبيق¹.

4- يمنح الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 مقابل إتاوة تدفع حسب النظام المعمول به في المناطق الغير نوعية كما قد تكون بالدينار الرمزي، بينما الإتاوة في القانون 03/10 و المستحقة من قبل المستثمر صاحب الامتياز قد حددها الأمر 01/10 من قانون المالية التكميلي

1- المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 483/97 المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة و اقع داخل المساحات الاستصلاحية، و احتمال تحويله إلى تنازل، نفس المرجع

بموجب المادة 41 منه¹ و بحسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي المسقية أو غير المسقية.

5-الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي 483/97 لم يرد بشأن شهره نص صريح غير انه يستنتج ذلك من خلال تعريف الامتياز فهو يرتب حق الانتفاع على القطع الأرضية محل الامتياز لمدة طويلة قد تتجاوز 12 سنة مما يستوجب شهره إعمالا بنص المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و إعداد السجل العقاري في حين أن عقد الامتياز في القانون 03/10 بمجرد إعداده و شهره من طرف إدارة أملاك الدولة يتم تسجيله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بطاقات المستثمرات الفلاحية.

6-الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 483/97 قد يؤدي إلى التنازل عن القطع الأرضية المستصلحة في حالة انجاز برنامج الاستصلاح في المدة القانونية المتفق عليها ، بالمقابل نجد أن الدولة من خلال القانون 03/10 تمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية محل الامتياز لمدة محددة قابلة للتجديد العقد فقط.

7- الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 483/97 محدد بحسب مدة انتهاء مشروع الاستصلاح بينما الامتياز في ظل القانون 03/10 محددة ب 40 سنة قابلة للتجديد²

الفرع الثالث: تميز الامتياز الفلاحي عن الامتياز الوارد في الأمر 04/08

سننطلق الى تعريف الامتياز الذي تضمنه الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008³ الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك

1- المادة 41 من الأمر 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، لسنة 2010

2-المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 483 /97 المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الاستصلاحية و احتمال تحويله إلى تنازل مرجع سابق .

³ - الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، و منه إظهار أوجه التشابه و الاختلاف بينه و بين الامتياز الفلاحي.

أولا : تعريف عقد الامتياز في الأمر 04/08

تم تعريف الامتياز من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والملحق بالأمر 04/08 كمايلي " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"¹.

كما عرفه المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 والملحق بالأمر 04/08 على أنه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة و لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري"².

ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف:

يتشابه و يختلف الامتياز في القانون 03/10 عن الامتياز في الأمر 04/08 فيما يلي:

أوجه التشابه

1- يرد حق الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة في كل من القانون 03/10 و كذا الأمر رقم 04/08

¹ - دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 2009/05/06.

² - دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 2009/05/06.

2- يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط في القانون 03/10 و الأمر 04/08¹.

ب- أوجه الاختلاف:

لكل عقد أحكامه الخاصة به و المنظمة له بموجب نصوص قانونية و هو الشيء الذي يميز كل عقد و هذا ما سنحاول توضيحه كمايلي:

1- إن منح الامتياز في الأمر 04/08 يكون لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و كذا الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الخاص، في حين أن الامتياز في القانون 03/10 يكون لفائدة الأشخاص الطبيعية دون المعنوية.

2- وسع المشرع بموجب الأمر 04/08 من نطاق تطبيق الامتياز في العقار الصناعي بحيث شمل الأملاك الوطنية الخاصة التي تستجيب للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 152/09 و كذا المرسوم التنفيذي 153/09 فالأراضي الفلاحية مستبعدة من مجال تطبيق هذا الأمر و بالمقابل نجد أن نطاق تطبيق أحكام القانون 03/10 هو إستغلال الأراضي الفلاحية.

3- إن الامتياز في ظل الأمر 04/08 يكون لمدة أدناها (33 سنة) قابلة للتجديد مرتين أي أقصاها (99 سنة) ، بينما الامتياز في القانون 03/10 يكون لمدة (40 سنة) قابلة للتجديد.

4- يمنح الامتياز في العقار الصناعي مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد حسب الأسلوب المتبع في منحه و على أساس السعر الابتدائي المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة و بالنظر للقيمة التجارية للعقار و هاته الإتاوة محل تحيين عند الاقتضاء كل فترة (11) سنة²، بينما الإتاوة في عقد الامتياز في القانون 03/10 فتحدد بموجب قانون المالية ووفقا للإمكانات الفلاحية للمناطق.

¹ - المادة 03 من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية ، مرجع سابق

² - المادة 09 من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية ، مرجع سابق

الفرع الرابع: تميز الامتياز الفلاحي عن عقد الحكر

لقد كان للشيعة الإسلامية الدور البارز في ظهور هذا النوع من العقود و قد اعتمده المشرع الجزائري للاستغلال و استثمار الملك الوقفي وقد خص به الأراضي الفلاحية البور و الموقوفة، لذلك سنتناول تعريف عقد الحكر ثم تحديد أوجه التشابه والاختلاف بينه و بين الامتياز الفلاحي .

أولاً: تعريف عقد الحكر

عرفت المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 المؤرخ في : 2001/05/22 و المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف كمايلي " يمكن أن تستثمر ، عند الاقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو الغراس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغراس و توريثه خلال مدة العقد"¹.

الحكر أو التحكير كما عبر عنه الفقه مفاده إعطاء الأرض الموقوفة البور لمن يخدمها أو يغرستها و يقوم بإعمارها على وجه الانتفاع ما دام فيه بناؤه أو غراسه و يكون للمنتفع بعقد الحكر التصرف في المباني و الأشجار.

ثانياً : أوجه التشابه و الاختلاف:

لكل من عقد الحكر و الامتياز أحكامه الخاصة به إلا أنهما قد يشتركان في نقاط نذكر

منها :

¹-المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/23 المعدل للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية العدد 29 ، المؤرخة في 2001 /05/23.

أ-أوجه التشابه:

يشبه عقد الحكر الامتياز في القانون 03/10 فيما يلي:

- 1- كلاهما ينصب على عقار مملوك للغير ، فينشئ عقد الحكر و عقد الامتياز حقا عينيا على العقار (مع الخصوصية التي يتمتع بها الحق العيني في عقد الامتياز).
- 2- كلاهما يكون بمقابل ، فالمقابل في عقد الحكر يكون بدفع إتاوة زهيدة و هي أجرة المثل أما المقابل في عقد الامتياز الفلاحي فيكون بدفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية و بحسب إمكانيات الأراضي الفلاحية الممنوحة.
- 3- كلا العقدين قابل للفسخ في حالة مخالفة الالتزامات القانونية و التنظيمية.
- 4- كلا العقدين هدفه إصلاح الأرض و استغلالها

ب-أوجه الاختلاف:

يختلف عقد الحكر عن الامتياز في القانون 03/10 فيما يلي:

- 1- للمحتكر أن يحدث تصليحات في العقار وان يغير فيه بشرط أن لا ينقص هذا من قيمته ، عكس حق الامتياز الذي يلتزم فيه المستثمر صاحب حق الامتياز بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عليه استغلالها فيما أعدت له.
- 2- عقد الحكر كرسنه الشريعة الإسلامية قبل أن تعترف به القوانين الوضعية ، بينما عقد الامتياز أسلوب أوجده المشرع لتحقيق المصلحة العامة.
- 3- عقد الحكر وجد لأجل إنماء الأرض الوقفية البور التي لم تعد تصلح للزراعة ، بينما الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة.
- 4- عقد الحكر يمنح صاحبه حق الانتفاع الذي قد لا ينتهي إلا بوفاته، في حين أن عقد الامتياز محدد المدة ب 40 سنة قابلة للتجديد.

المطلب الثالث : الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10

لقد أثارت الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز جدلا فقهيًا ، حيث تباينت و اختلفت الآراء كل حسب وجهة نظره و قناعته و أدلته بين من يرى أن الإمتياز عقد ذو طبيعة تعاقدية في حين أن هناك من يرى أن عقد الإمتياز ذو طبيعة تنظيمية بينما هناك من يرى أن عقد الإمتياز ذو طبيعة مركبة من عناصر تعاقدية وأخرى تنظيمية و هذا ما سنتناوله في هذا المطلب كالتالي .

الفرع الأول : النظرية القائلة بالطبيعة التعاقدية لعقد الإمتياز

ساد هذا الرأي في فرنسا أواخر القرن التاسع عشر و أوائل القرن العشرين حيث يرى أنصاره أن الإمتياز له طابع تعاقدية

أ -مضمون هذه النظرية

أن الالتزام ليس سوى عملية تعاقدية بحتة تستوجب إنابة من السلطة العامة ، تبرز آثارها في إطار تمكين الملتزم من وضع يده على المال العام و جباية الإتاوات من المنتفعين من خدمات المرفق العام، فعقد الإمتياز عبارة عن عملية تعاقدية لأنه يحظى بموافقة ورضا الملتزم ، ما جعله عقد ملزما لجانين يحدد الحقوق و الالتزامات المتبادلة بين الإدارة المانحة للالتزام و الملتزم¹ .

ب- النقد الموجه لهذه النظرية

لقد انتقدت هذه النظرية منذ بداية القرن العشرين من قبل العديد من فقهاء القانون الإداري الحديث خاصة "جيز" و "هوريو" إذ اعتبر هؤلاء أنه عندما نحدد القواعد الخاصة بتنظيم و تشغيل المرفق العام يكون له بهذه الصفة طبيعة غير تعاقدية ، كما أن هذه النظرية ساوت بين مركز الإدارة بصفتها المانحة للإمتياز مع مركز صاحب الإمتياز

¹ - أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر،(مذكرة نيل شهادة ماجستير) ،كلية الحقوق ، قسم القانون العقاري، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2013، ص 71

متجاهلة بذلك إعتبرات المصلحة العامة و مقتضيات المرفق العام المبنية على أسس و مبادئ هامة كقابلية المرفق العمومي للتغير و سلطة الإدارة مانحة للإمتياز في تعديل و فسخ العقد كلما اقتضت الضرورة ، تحقيقا للمصلحة العامة ¹ .

الفرع الثاني: النظرية القائلة بالطبيعة التنظيمية لعقد الإمتياز

ساد الرأي القائل بالطبيعة التنظيمية لعقد الإمتياز الإداري ألمانيا خلال القرن العشرين

أ -مضمون هذه النظرية

يعتبر الالتزام تصرف قانوني له نفس طبيعة القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة من الإدارة المانحة للإمتياز ، و ذلك بما لها من ولاية أمره يرضخ لها الملتزم اختيارا لقبول شروط الالتزام و أسس هذا الاتجاه رأيه بتكليف الإمتياز على أنه قرار إداري ، صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة ، لأن ذلك يمكنها من تحقيق إعتبرات المصلحة العامة ، حيث لها تعديل و إلغاء قواعد و أحكام هذا الإمتياز في أي وقت ² .

ب- النقد الموجه لهذه النظرية

سرعان ما أنتقد هذا الرأي لأنه يعترف و يحتفظ للإدارة بحقها في تعديل القواعد التي تحكم عقد الإمتياز الإداري دون رضا الملتزم بما يتماشى و طبيعة المرفق العام إلا أنه أغفل تماما إرادة الملتزم و ما تلعبه من دور في إبرام العقد و هو ما قد يؤدي إلى تهرب الخواص من إبرام مثل هذه العقود كونها غير نابعة من إرادتهم و لا تخدم مصالحهم ³ .

الفرع الثالث: النظرية القائلة أن عقد الإمتياز ذو طبيعة مزدوجة

بعد الانتقادات الموجهة للرأيين السابقين ظهر رأي ثالث ينادي بالطبيعة المزدوجة لعقد

الإمتياز

¹ - أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز ، مرجع سابق، ص (114- 115)
² - سليمان مجد الطماوي ، مبادئ القانون الإداري ، الكتاب الثاني ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، سنة 1979 ، ص 92
³ أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 72

أ- مضمون هذه النظرية

يرى أنصار هذا الرأي بان عقد الإمتياز ذو طبيعة مزدوجة على أساس أن لهذا الأخير مظهرين ،مظهر تعاقدى يجسد العلاقة التعاقدية بين الملتزم و الإدارة المانحة للإمتياز و مظهر تنظيمي يحكم العلاقة بين الملتزم و المنتفعين بخدمات المرفق محل العقد ، و بالتالي يترجم الإمتياز بعقد في إطار العلاقات بين الإدارة المانحة للإمتياز و الملتزم و تنظيم في إطار العلاقات بين الملتزم و المنتفعين¹.

ب- النقد الموجه لهذا الرأي

إن القول بالعلاقة التعاقدية لا يتفق مع تنظيم المرفق العام لأن فكرة التعاقدية القائمة على حرية التعاقد تحول دون تنظيم المرفق العام و الذي لا يقوم بالإرادة المنفردة للإدارة² من خلال ما تم دراسته في هذا المطلب يمكننا أن نخلص إلى أن الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل قانون 03/10 تتمثل في مايلي :

إن عقد الإمتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد أي إتفاق يهدف إلى تحديد مجموعة من العناصر منها تحديد المستثمر صاحب الإمتياز و الحصص و مدة الاستغلال يتم إعداده من قبل مديرية أملاك الدولة بعد إمضاء دفتر الشروط³ و بما أن مديرية أملاك الدولة هي الهيئة المكلفة بإعداده فهو عقد إداري و فقا للمعيار العضوي ، و ذلك نظرا لإستفائه مجموعة من الضوابط منها :

- أن يكون أحد طرفي العقد شخصا معنويا عاما (الدولة).

1 - أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 75
2- أحمد جبوري ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مرجع سابق، ص(25،26).
3- أحمد جبوري ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مرجع سابق، ص(27،28)

- إحتواء العقد على شروط إستثنائية (امضاء دفتر الشروط أولا حتى يتحصل المستثمر على الإمتياز الفلاحي) .

-إتصال العقد بمرفق عام و هو خدمة الارض¹ .

بما أن عقد الإمتياز استوفى هذه الشروط فهو عقد إداري .

هذا العقد الإداري مرفوق بدفتر شروط وهو وسيلة تنظيمية في يد السلطة المانحة يمثل هذا الدفتر الجزء الأكبر في عقد الإمتياز ، ويشكل المنبع الأساسي للعقد تقوم بإعداده الجهة الإدارية المختصة والمانحة للإمتياز الموجودة لهذا الغرض و يحدد الترتيبات المتعلقة بالإنشاءات المطلوب إنجازها و التدابير الواجب إتخاذها² ، و الجدير بالذكر أنه لا يرتب آثارا إلا بإدماجه مع عقد الإمتياز وإمضائه يؤدي بالضرورة إلى إمضاء عقد الإمتياز³ .

ما يمكننا قوله في الأخير أن عقد الإمتياز الفلاحي هو عقد إداري حدد المشرع أحكامه في القانون 03/10 لا يمكن الحصول عليه إلا بعد إمضاء دفتر الشروط الملحق به من قبل طالب المنح فهو يتكون من جزأين الاتفاق (العقد) و دفتر الأعباء و لا يرتب أي اثر إلا بإدماج الوثيقتين معا فهو عقد نموذجي أوجدته الدولة من أجل حماية أملاكها الخاصة، و تحقيقا للأهداف الاقتصادية و الاجتماعية .

1-المادة 10 من القانون رقم 03 /10 الذي يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق

2- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 66

3- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 67

المبحث الثاني: أحكام نظام الامتياز

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من اجل إرساء سياسة عقارية فلاحيه تكون بديلا عن تلك الموروثة عن العهد الاستعماري ، لذلك فقد حظي القطاع الفلاحي بتطور تنظيمي هام من حيث الهياكل و القوانين بدء بتجربة التسيير الذاتي ، ثم قانون الثورة الزراعية ، وقد تميز هذان النظامان بتدخل الدولة المباشر و بالإفراط في التسيير ، ليتقلص دور الفلاح مما أدى إلى انقطاع الصلة بين الفلاح و الأرض و هكذا و تماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر و تحرير الطاقات البشرية و تشجيع المبادرات صدر القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/18 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة و تحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم ، حيث صدر هذا القانون من أجل تفادي الأخطاء التي رافقت تطبيق نظام التسيير الذاتي و كذا الثورة الزراعية، تميز بانسحاب الدولة من العملية الانتاجية و ذلك تشجيعا للمنتجين على الاستثمار، غير انه ما يعاب على هذا القانون هو الاختصار الشديد الذي جاءت به أحكامه بحيث و جدت الإدارة نفسها بعد مدة قصيرة جدا ملزمة بالتدخل لسد ثغراته ، هذه التدخلات جاءت في شكل مناشير و تعليمات ، بالإضافة إلى المواجهات التي لا حصر لها بين جماعة المنتجين و الإدارات المعنية ، (مديرية مصالح الفلاحة ، مديرية أملاك الدولة ، بنك الفلاحة مديرية البناء و التعمير)، بالإضافة للمنازعات الفردية بين الأعضاء و التي أثرت سلبا في استقرار و مردود المستثمرات الفلاحية .

ومن خلال هذا المبحث سنحاول الإجابة عن التساؤلات التالية ما هي أسباب ظهور القانون 03/10؟ وما هو مجال تطبيقه؟ و ما هي الشروط الواجب توفرها من أجل منح عقد الإمتياز؟ و للإجابة عن هذه التساؤلات قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، حيث تناولنا في المطلب الأول أسباب ظهور قانون 03/10؟ وفي المطلب الثاني مجال تطبيقه أما المطلب الثالث خصصناه لشروط منح هذا العقد.

المطلب الأول: أسباب ظهور قانون 03/10

لقد أدى غياب الدولة عن ممارسة الرقابة المقررة على الأراضي الفلاحية الممنوحة إضافة إلى ذهنية الفلاحين التي تتجه إلى الأنانية عوض العمل المشترك ، بالإضافة إلى إهمال الأراضي بعدم استغلالها ، و تحويلها عن وجهتها الفلاحية ، و الإيجار من الباطن للأراضي و المنشآت القسمة الداخلية للأراضي و الممتلكات وما نتج عنها من تفتيت للأراضي الفلاحية، هذا الواقع المزري الذي تعرضت له الأراضي الفلاحية و التي هي عبارة عن ثروة دائمة لا يمكن تجاهل الحاجة الملحة إليها أدى بالمشروع إلى إعادة تنظيم استغلالها من خلال تفادي سلبات القوانين السابقة فأحدث نظام الامتياز بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، و عليه فإن عدم واقعية أحكام القانون 19/87 بالإضافة إلى الحاجة الملحة لإعادة الإعتبار للملكية الفلاحية الخاصة بسبب النزاعات ، من أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور عقد الإمتياز الفلاحي المنصوص عليه في القانون 03/10.

الفرع الأول: عدم الواقعية

عدم واقعية بعض أحكام القانون 19/87 ، خصوصا بعد الانفتاح و صدور دستور 1989 وعدم الواقعية يظهر في عدم تلاؤمه مع ذهنية الفلاحين و هذا ظاهر في عنصرين:

أ- صعوبة التنازل عن الحصص

الأصل في القانون 19/87 هو إمكانية التنازل عن الحصص و إمكانية نقلها، لكن جواز التنازل ليس مطلقا، خاصة و أن القانون قد قيد ذلك بمدة 05 سنوات من إنشاء المستثمرة طبقا للمادة 23 منه إلا في حالة انتقال الحصص عن طريق الوفاة¹ كذلك التنازل لا يكون إلا لصالح من تتوفر فيهم شروط المستفيد الأصلي بموجب المواد 09 و 10 من هذا القانون و ما تلاه

¹ - المادة 23 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 18/12/1987 المتضمن شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و تحديد حقوق المنتحين الفلاحين وواجباتهم، مرجع سابق

من مناشير، أي أن التنازل جائز لكنه صعب التحقق كون المستثمرة تبقى جماعية و الاستغلال يكون في الشروع إجباري¹، ولا يمكن طلب القسمة أو التجزئة بالإضافة إلى الشرط الوارد في المادة 25 من ذات القانون و التي تشترط توافر موافقة باقي الأعضاء على العضو الجديد عدا الدولة و العامل بالمستثمرة فالمنح كان على أساس القدرة على العمل، و العمل المباشر الشخصي واجب على كل منتج كذلك موافقة باقي الأعضاء صعب التحقق كون تكوين المجموعات كان على أساس اعتبارات شخصية لان المستثمرة هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية²، و ما زاد من عدم الواقعية هو عدم إمكانية الحصول على أكثر من حصة واحدة، و هو ما حاول المشرع تداركه في القانون الجديد بإمكانية الحصول على عدة حقوق امتياز مع احترام الحدود القصوى المسموح بها في التنظيم و احترام ترتيب حق الشفعة، و كذلك حالة حدوث مانع للمنتج الفلاح يحول دون المشاركة الشخصية و المباشرة في أعمال المستثمرة و الذي يحول لباقي أعضاء المستثمرة تقديم طلب للمحكمة بإسقاط حقه و استبداله بعضو جديد ما اشعر المستفيدين بعدم العدالة في ذلك، كونهم تحصلوا على حقوقهم بموجب عقود مشهورة أو قرارات بل و يمكن أن يكونوا قد استفادوا من أحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية أو نظام التسيير الذاتي و أعيد إدماجهم بعد الهيكلة و هو ما جعل تأييد حق الانتفاع دون فائدة، لذلك نصت المادة 14 من القانون 03/10: "يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد".

ب- صعوبة التمويل بالقروض

إن القيام بالاستثمارات الإنتاجية اللازمة كتمهيد الأرض و نزع الحجارة و تجهيز شبكة جلب المياه و شراء العتاد لضمان السير اليومي للمستثمرة، يتطلب مبالغ كبيرة يعجز المستفيد عن توفيرها و في هذا الإطار أنشأت السلطة العمومية بنكا خاصا بالتنمية الفلاحية بموجب

¹ -القرار رقم 410746 المؤرخ في 2007/10/10 جاء فيه (لاحق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية،

إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة و شخصيا في الإطار الجماعي)، مجلة المحكمة العليا العدد، 01 سنة، 2008، ص 2001

² - ليلي زورقي، تقنيات العقارية (العقار الفلاحي) الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوي، جامعة الجزائر، سنة 2000

المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 03/03/1982¹ المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية هو بنك فلاحي يسعى لتوفير رؤوس الأموال الضرورية لإنعاش قطاع الفلاحة من خلال تلقي الودائع من الفلاحين و تقديم القروض فقد كانت هاته القروض عبارة عن قروض تمنح إلى المنتجين دون طلب ضمانات نظرا للضغوطات المفروضة على البنك من قبل الدولة، و هذا ما أدى إلى عجز في التوازنات المالية له نظرا لامتناع المستفيدين عن رد القروض أما فيما بعد أي بعد صدور قانون النقد و القرض الذي منح استقلالية قانونية للبنك، أدى به إلى فرض مجموعة من الضمانات عند المنح، و أمام عجز المستفيدين عن تسديد مستحقاتهم تبنت الدولة سياسة مسح الديون للفلاحين، و التي بلغت سنة 1990 حوالي 17 مليار دينار، و هذا ما جعل البنك في حالات كثيرة يرفض منح قروض جديدة، و يرجع السبب في ذلك إلى غياب الضمانات لدى المنتجين على أساس أن الأرض ملكا للدولة لا يمكن رهنها لضمان القرض.

الفرع الثاني: إعادة الاعتبار للملكية الفلاحية الخاصة

إن استياء عالم الريف بصفة عامة من السياسة الفلاحية ، وكذا تدمير الملاك المؤمنين بصفة خاصة من تطبيق القانون 19/87 أدى إلى تنامي الشعور بالظلم و الإحباط لدى الفلاحين ، و مع تصاعد الاحتجاجات و المطالب من اجل إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين أدى بالمشروع إلى تبني هذا المبدأ و تنظيمه في قانون 25/90² المتضمن قانون التوجيه العقاري محدد شروط الإسترجاع و قواعد تعويض المستفيدين في القانون 19/87 و الذين تضرروا من العملية ، لإعادة الاعتبار للملكية الخاصة بإعادة الأراضي المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و كذا الأملاك الوقفية قلص من نطاق أراضي المستثمرات الفلاحية و خلق شعور

¹ - الأمر رقم 106/82 المؤرخ في 03/03/1982 الذي يتضمن إنشاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 11، سنة 1982 .

² - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق

بعدم الاستقرار لدى المستفيدين ، والذين وجدوا أنفسهم في سلسلة من النزاعات الخاصة كانت بالنسبة للأغراس و المنشآت كون المستفيدين قد تملكوها بموجب قانون مستثمرات الفلاحية¹ .

المطلب الثاني: مجال تطبيق القانون 03/10

تنص المادة 02 من القانون 03/10 " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 أي أن القانون 03/10 قد أعاد النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية.

بالرجوع إلى القانون 19/87 المذكور سابقا ، نجد نص المادة الأولى منه تحيلنا لتحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية للمادة 19 من القانون 16/84² المتضمن قانون الأملاك الوطنية و كما هو معلوم الغي هذا القانون بموجب المادة 139 من القانون رقم 30/90 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³ و بخصوص الأراضي التي منحت في إطار القانون رقم 19/87 هي تلك الأراضي التي كانت ضمن الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي بموجب الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/12/30⁴ المعدل و المتمم بالأمر 42/75 المؤرخ في 1975/11/17 و الأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08⁵ و حتى تتمكن من تحديد مجال تطبيق القانون 03/10 يجب التطرق إلى الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفرع الأول و الأراضي التي كانت تابعة لنظام الثورة الزراعية في الفرع الثاني.

¹ - ليلي زورقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة العاشرة ، سنة 2008 ، ص 136
² - القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/11/30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، لسنة 1984
³ - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، لسنة 1990
⁴ - الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، لسنة 1968 .
⁵ - الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية ، مرجع سابق.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي

انطلاق من المادة الأولى من الأمر رقم 653/68 المتعلق بالتسيير الذاتي ، و التي جاء فيها أن الأرض ووسائل الإنتاج الزراعية الأخرى من أموال و عقارات مؤمنة ، تعد كأساس للاستغلالات الزراعية هي الأراضي المؤمنة في الفترة مابين 1962-1968 وهي مجال تطبيق نظام التسيير الذاتي و تضم أراضي المعمرين و أراضي الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي.

وهاته الأصناف سنتناولها بالشرح مع التطرق لمجمل النصوص التشريعية التي تحكمها.

أولاً: الأراضي التابعة للمعمرين

التأميم هو الوسيلة القانونية التي لجأ إليها المشرع من اجل إدراج هذه الأملاك ضمن أملاك الدولة في إطار حماية الأملاك الشاغرة و تسييرها و في هذا الصدد صدر الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24/08/1962¹ المتضمن حماية الأملاك الشاغرة و تسييرها.

و نظرا للعراقيل التي و واجهها المشرع لاسيما تمديده العمل بالقانون الفرنسي و لان هذا الأخير يشترط لكون المال شاغرا أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد له وارث ونظرا لكون المالك معروف ولو كان غائبا اضطر المشرع الجزائري لتفادي أي نزاع إلى إصدار المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 08/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ليتكفل هذا القانون بتحديد حالات الشغور و الجهة القضائية المختصة بالنظر في مدى شرعية قرار الشغور من عدمه.

و نظرا لتضارب الآراء حول الطبيعة القانونية للأملاك الشاغرة، و بعد سلسلة من التطورات التشريعية صدر القانون الذي ينص صراحة على إدماج هذه الأملاك ضمن أملاك

1- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24/08/1962 المتضمن حماية الأملاك الشاغرة و تسييرها، الجريدة الرسمية العدد 12، المؤرخة في 07/04/1962، ص 132.

الدولة الجزائرية و الحامل لرقم 102/66 بتاريخ 1966/05/06¹ حيث نص في مادته الأولى على مايلي " تنتقل ملكية الأموال و العقارات الشاغرة إلى الدولة" .

و لان مجموعة من الأراضي الفلاحية بقيت مستغلة من قبل المعمرين الذين لم يغادروا الجزائر بعد الاستقلال فقد أصدر المشرع المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 المتضمن إدراج الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية و المعنوية التي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية ضمن أملاك الدولة الجزائرية و هذا بشرط:

- أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية و لا يثبت انه قدم ملفا للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

- صدور قرار من الوالي المختص إقليميا أو من طرف وزارة الفلاحة إذا كانت هاته الأراضي موجودة في عدة ولايات.

و قد أثار هذا المرسوم احتجاجا واسعا لأنه جاء متعارض مع اتفاقية ايفيان و خاصة المادة 12 منها التي تنص على التعويض في حالة التأميم أو نزع الملكية ، الأمر الذي لم يظهر في هذا النص، و يرى البعض أن هذا النص ذو طابعي سياسي لان هدفه الرئيسي وضع حد للاستعمار نهائيا.

ثانيا: الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الجزائريين

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو مواقف معادية للنظام الاشتراكي ، أصدر المشرع في حق هؤلاء عدة نصوص تتضمن مصادرة أراضيهم ووضعتها تحت حماية الدولة² ، و يوجد نوعين من الأراضي الفلاحية التابعة هؤلاء وهي:

-الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين و البرجوازية الجزائرية.

1 -القانون رقم 102/66 بتاريخ 1966/05/06 ، الجريدة الرسمية العدد 36، لسنة 1966 ، ص 42

² -بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 58 .

-أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها.

أ-مصادرة الأراضي التابعة للإقطاعيين و البرجوازية الجزائرية

لقد صدر في حق الإقطاعيين و البرجوازيين الجزائريين القانون رقم 276/63 بتاريخ 1963/07/26¹ المتعلق بأراضي القياد و البشاغات، و هي أراضي صادرتها السلطة الاستعمارية و منحتها لهؤلاء حيث صدرت أراضيهم و اعتبرت ملكا للدولة ، و قد استثنى من تطبيق هذا النص المعاملات التي تمت قبل أول نوفمبر 1954 فالشخص الذي اشترى أرضا فلاحيه من عند احد هؤلاء الأشخاص قبل هذا التاريخ يعوض في حالة نزع الملكية.

ب-مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد

صدر بتاريخ 1964/08/27 الأمر رقم 258/64² المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها ، و الذين يعارضون أهداف النظام الاشتراكي حيث صدرت في حقهم قرارات غير قابلة للطعن تشمل مصادرة أراضي المعنيين أو جزء منها³. و الجدير بالذكر انه ثمة أراضي فلاحية دخلت في ملكية الدولة تطبيقا للمرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09⁴ المتضمن شروط وضع المال سواء عقارا أو منقولا تحت حماية الدولة.

ثالثا-الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة

و يقصد بوضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة حرمان المالك من حق التصرف و الاستغلال بصفة مؤقتة و يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض، فهو الذي

¹ -القانون رقم 276/63 المؤرخ في 1963/07/26 المتضمن مصادرة القياد و البشاغات، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1963
² - الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 1964/08/27 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و استقلالها، الجريدة الرسمية العدد 53، لسنة 1964

³ -بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 59.

⁴ -المرسوم التنفيذي 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن شروط و إجراءات وضع المال سواء كان عقارا أو منقولا ، الجريدة الرسمية لسنة 1963، ص 958

يستغل الأراضي و يقبض الإيراد و يودعه لحساب خاضع للحراسة¹ و تدخل هاته الأراضي تحت حماية الدولة بتوفر شرطين:

أ- أن يكون استعمال الأرض و استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي ، أو يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني أو بطريقة مخالفة للنصوص القانونية .

ب- صدور قرار من الوالي بعد التحقيق الإداري ، هذا الأخير قابل للطعن فيه أمام لجنة ولائية في خلال شهر يبدأ سريانه من يوم إعلام المعني بالأمر².

غير أن المشرع الجزائري خالف هذا الإجراء و اعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة ، إذ نص في المادة الرابعة من المرسوم رقم 168/63 إن تسيير هاته الأموال يخضع لأحكام المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة و هاته الإجراءات ترتب عنها دمج هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة .

رابعا: تعاونيات قدماء المجاهدين

إن فكرة تأسيس التعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين تعتبر بمثابة امتداد لأسلوب التسيير الذاتي و قد انطلقت سنة 1966 بهدف إدماج هاته الفئة في النشاط الاقتصادي الجزائري و تمكينها من أسباب العيش نظرا للدور الذي قام به هؤلاء أثناء ثورة التحرير³.

و التعاونية في هاته الحالة تعتبر وحدة زراعية اشتراكية تملكها الدولة في حين يستفيد قدماء المجاهدين من جميع المزايا التي يستفيد منها عمال التسيير الذاتي ، و لكن تقتصر العضوية في هاته التعاونيات على قدماء المجاهدين الذين سلمتهم الدولة مهمة تسيير ممتلكات عامة بأسلوب

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000، ص 623 .

² - بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرة الفلاحية ، مرجع سابق، ص 61 .

³ - السويدي محمد ، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب، لسنة 1986، ص 168

ديمقراطي جماعي مما يعني أن التعاونيات جاءت كحل وسط بين الملكية الخاصة و المزارع المسيرة ذاتيا ، و قد وضعت هذه التعاونيات تحت إشراف وزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي أصبحت جزءا من القطاع الاشتراكي و تطبق عليها نفس مميزات المزارع المسيرة ذاتيا في ميادين القروض و المحاسبة و التسويق.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية

إن تطبيق قانون الثورة الزراعية أدى إلى إدماج قدر كبير من الأراضي الزراعية و المراعي و طبقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 73/71¹ يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين من الأراضي الفلاحية أولها أراضي فلاحية ألحقت بالصندوق عن طريق الضم و ثانيها أراضي فلاحية ألحقت بالصندوق عن طريق التأميم.

أولا: أراضي الصندوق الناجمة عن الضم

إن نقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد من الفلاحين الذين لا يملكون الأرض أو يملكون جزء منها ، جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة و البلدية و أراضي العرش و الأراضي التي لا مالك لها² (المادة 19 من الأمر المذكور أعلاه) أي الأراضي العمومية، فقد بدا تطبيق الثورة الزراعية في مرحلتها الأولى (1971-1973) بالأراضي العمومية لان هذا النوع من الأراضي بقي مهملا و تدهورت قدرته على الإنتاج بشكل رهيب، نظرا لان هاته المؤسسات لا تباشر ذاتيا عمليات الاستغلال لتلك الأراضي و لا تقوم فيها بالتجهيزات و الاستثمارات اللازمة و إنما تكتفي بتأجيرها فقط للفلاحين و تجدر الإشارة إلى انه رغم وضوح المادة 19 من الأمر 73/71 فيما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية للمؤسسات العمومية للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، باستثناء تلك المخصصة للبحث العلمي، فقد بقيت تلك الأملاك مسجلة على مستوى المحافظة العقارية باسم ملاكها الأصليين ، لذلك صدرت

1-المادة 19 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 ، لسنة 1971

² - بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرة الفلاحية ، مرجع سابق، ص 68 .

التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/01/24 عن المديرية العامة للأموال الوطنية موجهة إلى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات جاء فيها " انه لا يمكن الأخذ بالسندات القديمة المشهورة و المتعلقة بأملاك الدولة و أن هذه الأراضي هي ملك للدولة و يتعين التكفل بها على هذا الأساس خلال عملية التحقيق العقاري".

فإذا كانت النصوص التشريعية الصادرة قبل الاستقلال بخصوص الأراضي الفلاحية و التي بقيت سارية المفعول بعد جويلية 1962 قد نظمت الأراضي العمومية التابعة للدولة و الولاية و البلدية ، فان أراضي العرش لم يحسم في أمرها حيث بقيت طبيعتها القانونية معلقة بين الملكية الخاصة و الملكية العامة و عليه سنتطرق للأراضي العمومية أولا ثم أراضي العرش ثانيا.

أ: الأراضي العمومية

الأراضي العمومية كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت للدولة الجزائرية بمقتضى مبدأ الحلول أي أن الدولة الجزائرية حلت محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التابعة لها و هاته الأراضي تتكون من :

-أراضي البلديات الزراعية و المعدة للزراعة

تعرف هاته الأراضي بأراضي الكومينال les terres communales ، و يرجع أصلها إلى قانون سيناتوس كونسلت¹ senatus consult ، والقانون المؤرخ في 1873/07/26 المعروف بمشروع وارنيي² warnier و ذلك عندما شرع في تحديد أراضي العرش حيث أن الأراضي أو المساحات الزراعية التي لم يثبت حيازتها من طرف العروش أصبحت ارض كومينال.

1 -ليلي زورقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة العاشرة، لسنة 2004 ، ص 190.

1-ليلي زورقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، الجزائر، نفس المرجع ، ص 191

بعد الاستقلال أصبحت هاته الأراضي تسيير عن طريق البلديات الواقعة بها و أصبحت تمنح للأفراد في شكل عقود مزارعة أو تستغل عن طريق الخماسة¹.

-الأراضي الفلاحية التابعة للولاية و الدولة

هي تلك الأراضي العائدة للدولة، بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية و توزيع هاته الأراضي يرجع إلى القانون 1851/06/16 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر.

ب: أراضي العرش

هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل و العروش المواليين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي، فالقاعدة التي تطبق على هاته الأراضي هي أن كل فرد من أفراد القبيلة له حق الانتفاع بالمساحة التي يستطيع استغلالها و خدمتها، مع حظر عملية الإيجار و الرهن أو البيع أو القسمة و هاته الأراضي طبقت بشأنها أحكام خاصة قررها العرف الواجب العمل به آنذاك²، و التي تختلف باختلاف الجهات الكائنة بها هاته العقارات، و التي توجد بمناطق تتسم بقلّة خصوبتها مثل مناطق وهران الداخلية و جهات التيطري الجنوبية و أطراف بايلك قسنطينة، كما أن النزاعات في هذا النوع من الأراضي كان من اختصاص الجماعة أو موظفي البايك و تصدر بشأنها أحكام عرفية محلية، أما بخصوص انتقال هاته الأراضي للورثة كان للذكور دون الإناث اللواتي يبقى لهن حق المطالبة بالمأكل و المشرب و الملبس من المسؤول عن العائلة الذي يرث حق الانتفاع.

غداة الاستقلال لم يكن في وسع السلطة الحاكمة إصدار أي قانون أو تنظيم يخص هذا الصنف، حيث واصل شاغلوها الانتفاع بها مما ولد لديهم اعتقادا بأنها ملكا لهم و استمر هذا إلى غاية صدور الأمر 73/71 حيث ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية و بالتالي أصبحت

¹ - الخماس هو المزارع بالخمسة، الآن المحصول يتركب من خمس أجزاء، جزء للأرض، جزء للزرع، جزء للحيوانات للحرث، جزء للأدوات و جزء أخير للعمل " انظر في هذا الصدد حسن بملول، التخلّف و إشكالية التوازن الجهوي، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، سنة 1982، ص 25، 26.

² - ليلي رزوقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، نفس المرجع، ص 190

ملكا للدولة. و بصدر القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري¹ المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995² أنهى المشرع حالة التردد فيما يخص طبيعة هاته الأراضي حيث نصت المادة 85 منه " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش و البلديات المدججة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية "

ثانيا: أراضي الصندوق الناجمة عن التأميم

لجأ المشرع في إطار الثورة الزراعية و من اجل تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية إلى وسيلة تملك تقليدية و معروفة و هو التأميم ، كما أن هناك وسيلة تملك استثنائية قد رافقت عملية البدء في تطبيق الثورة الزراعية ألا وهي التبرع بالأرض الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

و عليه سوف نتطرق إلى الأراضي المملوكة عن طريق التأميم ثم إلى الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

أ- التأميم:

قد تبنى المشرع في مجال التأميم أسلوبين ،الأول يقوم على أساس التأميم التام بالنسبة للملاك المتغيين ، أما الثاني فيقوم على أساس تحديد الملكيات الشاسعة، و هذا الأخير يكون بإجراء عملية التحقيق و الإحصاء للملاك و الملكيات، و هذا الإحصاء يتم عن طريق إثبات الملكيات سواء بسندات أو عن طريق الحيازة ، فإثبات الملكية بالسندات حددها المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة في مادته الثالثة³

-سندات الملكية المقدمة من طرف إدارة أملاك الدولة.

¹ -القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق

² -الامر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل للقانون رق 25/90 ، الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995.

³ -المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية، وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، الجزائر . ص 243

-العقود الناقلة و المنشأة أو المعدلة للملكية العقارية الممنوحة من طرف الهيئات العمومية أو رؤساء البلديات أو الولاية.

-الأحكام القضائية التي تقر بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارية، أو الحقوق العينية العقارية و الصادرة من طرف القضاة و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

-العقود المنشأة أو المعدلة للملكية عقارية أو حقوق عينية و المحررة من طرف موظفين قضائيين و الخاضعة للشهر بما فيها العقود العرفية.¹

أما فيما يخص الإثبات بالحيازة فيقع عبء إثبات الحيازة على عاتق المجلس الشعبي البلدي، بناء على التصاريح الصادرة عن المستغل الذي يثبت ابتداء الصفة التي بموجبها يقوم بالاستغلال، و تعد الحيازة انتفاعية و حقيقية إذا تمثلت في التصرف الحر و الانتفاع التام و الكامل من الأراضي المعنية طيلة 17 عاما على الأقل تبدأ من تاريخ نشر هذا الأمر 73/71 في الجريدة الرسمية، و تجدر الإشارة إلى أن التأميم و طبقا للمادة 28 من الأمر 73/71 قد طبق على نوعين من الأراضي الفلاحية ، المملوكة ملكية خاصة و كذا الأراضي الفلاحية الموقوفة على النحو التالي:

ب-الأراضي المملوكة ملكية خاصة

يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة في كل ارض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بإستغلال بصفة شخصية و مباشرة ، و لا يطبق التأميم على الأشخاص الذين يملكون اقل من نصف هكتار في الأرض المسقية و خمسة هكتارات في الأرض غير المسقية ، كذلك الشيوخ الذين يبلغون 60 سنة و المعوق لأكثر من 60 بالمائة و أرامل الشهداء الغير متزوجين و الأراضي التابعة للمؤسسات الخيرية و التعاونيات.

1-بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة ماجستير) في القانون العقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، سنة 2008/2009.

ج-أراضي الوقف

الوقف طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية هو خروج الأرض الموقوفة عن ملك الواقف و تصبح حبساً على حكم وجه الله تعالى، و لذا لا يجوز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم و توزيع ريعها على جهات الخير إما في الحال أو المآل.

لم يحترم المشرع أحكام الوقف إذ قام بتأميم تلك الأراضي و قد ميز بين الوقف العام و الوقف الخاص فالأول تؤمم الأرض كلها إذالم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية و نفع عام باستثناء البناءات الواقعة عليها¹، أما الثاني (الوقف الخاص) فإذا كان هناك وسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية مباشرة فإنهم يعدون ملاكاً غير مستغلين و يطبق عليهم التأميم و عند غياب الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء أي حلول و ليس تأميم²، و يتم التأميم بصدور قرار من الوالي و هو قرار إداري يتضمن تحويل الأرض من ملكية خاصة إلى ملكية عامة مقابل تعويض الملاك، كما يمكن الطعن في هذا القرار أو في قيمة التعويض خلال 30 يوماً ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ.

ثالثاً-الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية

فيما يخص الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية فإنه لم يرد أي نص في ميثاق الثورة الزراعية أو في الأمر رقم 73/71 يخص مبدأ التبرع، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية هو الدافع لذلك حيث قال " إذا كانت لإطارات الدولة و الجيش و جهاز الحزب أراضي فلاحية فإنهم يتبرعون بها لصندوق الثورة الزراعية " مفنداً بذلك كل الإشاعات القائلة أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة و الجيش و منذ ذلك التاريخ بدأت عملية التبرع لفائدة الصندوق.

¹ -المادة 34 من الأمر 73/71، المتضمن قانون الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 69
² - المادة 38 من الأمر 73/71، المتضمن قانون الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص 70

المطلب الثالث : شروط منح الإمتياز

نظرا للأهمية البالغة التي أولاها المشرع الجزائري للقطاع الفلاحي بصفة عامة و لنظام الامتياز كإعطاء للاستغلال هذا القطاع بصفة خاصة ، أحاطه بمجموعة من الإجراءات و الشروط التي يجب توفرها سواء في الشخص طالب الامتياز أو الأرض محل الامتياز أو الآجال الممنوحة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز ، أو محتوى ملف طلب منح الامتياز و قد وفرت الدولة كافة الإمكانيات من اجل إنجاح و تسهيل هذه المرحلة الانتقالية.

هذا المطلب سنوضح فيه الشروط الواجب توفرها في الشخص طالب الإمتياز سواء الشروط المتعلقة بحالته الشخصية أو المهنية ، ثم الشروط المتعلقة بالأرض محل الإمتياز و في الأخير الشروط المرتبطة بموضوع العقد .

الفرع الأول : الشروط الشخصية و المهنية المتعلقة بطالب منح الإمتياز

لا بد من توافر مجموعة من الشروط منها الشخصية و المهنية حتى يمنح حق الإمتياز

أولا : الشروط الشخصية

حدد المشرع الجزائري شروطا لا بد من توفرها في المستثمر طالب الإمتياز و ذلك طبقا للمواد 04،10،19 من قانون 03/10 ، إذ لا يمكن أن يستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية :

- يجب أن يكون طالب الإمتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية ، و الذين إستفادوا من أحكام القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹.

¹ -المادة 05 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع

سابق .

- أن يكون المستفيد شخص طبيعي أي الشخص المعنوي لا يمكنه الإستفادة من الأرض الممنوحة في إطار القانون 03/10¹.

- أن يكون طالب الإمتياز من جنسية جزائرية أي إستبعاد الأجانب من هذا الإستحقاق ربما ذلك راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون عن الفترة الإستعمارية ، و كذا من أجل حماية العقار الفلاحي لما له من أهمية بالغة في الإقتصاد الوطني ، كما أنه الركيزة الأساسية لضمان الإكتفاء الذاتي .

- أن لا يكون لطالب الإمتياز مواقف غير مشرفة طوال الحرب التحريرية حسب المادة 19 من القانون 03/10 حيث أصدرت وزارة الفلاحة التعليم رقم 156 بتاريخ 10 أفريل 1993 المتعلقة بالمستفيد من القانون 19/87 ، ورد فيها أنه لا بد من تشكيل فريق يتكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري و وزارة المجاهدين المنظمة وطنية للمجاهدين و منظمة أبناء الشهداء ، تتكفل هذه الأخيرة بتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية² و تمنح الأولوية للمجاهدين ذوي الحقوق لمكائتهم الخاصة في المجتمع و التضحيات التي قدموها .

- لا يمكن لأي كان أن يكتسب أكثر من حق إمتياز واحد عبر التراب الوطني³

ثانيا الشروط المهنية الواجب توفرها في الشخص طالب الإمتياز

أوجب المشرع أن يكون طالب الإمتياز من بين الأشخاص الذين إستفادوا من أحكام القانون 19/87 و بالرجوع إلى المادة 10 منه فإنه يجب أن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون

¹ -المادة 04 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق .

² -بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،مرجع سابق، ص 130 .

³ -المادة 16 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق .

أو مهندسا أوتقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهد من ذو الحقوق¹ كما نص في المادة 17 من القانون 03/10 على أنه تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة بعد ترخيص من الوالي عن طريق الترشح و تعطى الأولوية إلى الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها .

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالأرض

حدد القانون 03/10 شروط لا بد من توفرها في الأرض محل الإمتياز سنحاول التطرق إليها من خلال ثلاثة فقرات أولا أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 19/87 و في الفقرة الثانية شرط أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام ثالثا أن تكون الأملاك السطحية مرتبطة بالمستثمرة الفلاحية .

أولا : أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 19/87

إستنادا إلى نص المادة الأولى من القانون 03/10 نجد أن المشرع الجزائري يهدف من خلال هذا القانون إلى تحديد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة² كما حددت المادة الثانية مجال تطبيقه و المتمثل في الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 19/87³.

ثانيا : أن تكون الأرض محل الإمتياز غير مخصصة لتسيير مرفق عام

يعتبر الإمتياز أسلوب من أساليب تسيير المرافق العمومية ، إستخدمه المشرع في تسيير بعض من الأملاك الوطنية الخاصة و التي من بينها الأراضي الفلاحية المعنية بالقانون 03/10

¹ - بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، مرجع سابق، ص130

² -المادة 01 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق .

³ -المادة 02 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق .

شرط أن تكون هذه الأراضي متوفرة و غير مخصصة لتسيير مرفق عام حيث نصت المادة 18 من القانون 30/90 المتعلق بالأماك الوطنية عل مايلي تشتمل الأماك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأماك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرفق عمومية و هيئات إدارية ، سواء أكانت تتمتع بالإسقلال المالي أم لم تكن كذلك .

ثالثا : الأماك السطحية المرتبطة بالمستثمرة

يقصد بالأماك السطحية مجموع الأماك الملحقه بالمستثمرة الفلاحية ، و لا سيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري¹ .

الفرع الثالث : الشروط المتعلقة بموضوع العقد

إن عقد الإمتياز الفلاحي يتعلق أساسا بإستغلال الأراضي الفلاحية فهو كغيره من العقود يجب أن يحتوي أركان الواجب توافرها في العقد و المتمثلة في ما يلي :

بالرجوع إلى المواد 02،04،06،08 من القانون 03/10 فإن الشروط تنحصر في الرضا السبب و المحل و الشكلية .

أولا : الرضا

إن التراضي بالنسبة لعقد الإمتياز يتمثل في قبول توقيع المستثمر طالب الإمتياز على دفتر الشروط الملحق بالقانون 03/10 و يكون الإيجاب بقبول الملف من طرف الهيئات المكلفة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز و متمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد

¹ -المادة 04 ف2 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة،

مرجع سابق

إستفائه الشروط المنصوص عليها في القانون ثم يرسل هذا الملف إلى مديرية أملاك الدولة لتحرير العقد¹.

ثانيا: السبب

يتمثل في تغيير نمط الاستغلال بمنح عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي كان من قبل عبارة عن حق انتفاع دائم وقد انتهجت الدولة هذا النمط الجديد من أجل الحفاظ على ملكية الرقبة من جهة و تشجيع المستثمر عن طريق الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية بتوفير الإمكانيات من خلال تسهيل الحصول على القروض من البنوك .

ثالثا الحل

يمنح الإمتياز الفلاحي الواقع على الأملاك الخاصة للدولة مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها و كيفية تحصيلها قانون المالية و عدم دفعها للموسمين يؤدي ذلك إلى فسخ العقد بعد تقديم إعدارين للمستثمر صاحب الإمتياز .

رابعا : الشكلية

لما كان محل العقد هو حق هي عقاري فإنه يجب إبرام العقد في شكل رسمي طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 الإضافة إلى نص المادة 05 من القانون 03/10 التي أوجبت أن يكون العقد في شكل رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو بقرار من الوالي المختص إقليميا².

¹ - المادة 05 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق .

² - المادة 05 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

المبحث الثالث : السلطة المانحة لعقد الإمتياز الفلاحي :

إستنادا إلى نص المواد 04، 05، 06 من القانون 03/10 فإن مديرية أملاك الدولة هي التي تمنح عقد الإمتياز إلى كل من تحصل على عقد إنتفاع دائم في ظل قانون 19/87 أو بحوزته عقدا مشهرا لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي .

و لما كانت إدارة أملاك الدولة هي الهيئة الوحيدة التي تقوم بإعداد العقود الإدارية في الأنظمة السابقة لعقد الإمتياز فإن هذه الأخيرة لا يمكنها إعداده في ظل قانون 03/10 إلا بعد دراسة مسبقة و ذلك من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأجراء أولي حيث يتم على مستواه إستقبال و دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز وكإجراء إستثنائي يسند إلى اللجنة الولائية دراسة هذه الملفات في حالة وجود نقص في الوثائق أو في حالة الشك ليتم بعدها الإجراء نهائي على مستوى مديرية أملاك الدولة .

حتى تتمكن من توضيح دور كل هيئة في إعداد عقد الإمتياز ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب نتناول في المطلب الأول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و في المطلب الثاني سنتناول اللجنة الولائية أما في المطلب الثالث إدارة أملاك الدولة .

المطلب الأول : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

إن الإجراء الأولي يتم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، فسنطرق في الفرع الأول إلى تعريفه و نشأته من خلال فقرتين أما الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى مهامه و الفرع الثالث سنوضح كيفية إيداع ملف تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز أمام الديوان الوطني لأراضي الفلاحية .

الفرع الأول : تعريف و نشأة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

نتناول في هذا الفرع تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و نشأته

أولا : تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري، في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير و هو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ، حدد المرسوم التنفيذي رقم 87/96 إطاره التنظيمي ثم عدل بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 الذي أضاف له مهام أخرى تمهيدا لمقتضيات القانون 03/10¹.

ثانيا: نشأته

تعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى بداية السنوات الأولى للإستقلال أين إستعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون و كذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي تم التخلي عنه في فترة الستينات ليعاد العمل به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 2009/10/22²

الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

و لمعرفة مهامه قسمنا هذا الفرع إلى ثلاثة فقرات نتناول في الفقرة الأولى المهام التي أسندت إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 87/96 و في الفقرة الثانية سنوضح المهام المسندة إلى إليه في ظل المرسوم التنفيذي 339/09، أما الفقرة الثالثة

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز ،مرجع سابق ص65

² -المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 ،يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 15 ،المؤرخة في 1996/02/28.

سنحاول إبراز المهام المسندة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 326/10¹.

أولاً: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 87/96

وفقاً لهذا المرسوم التنفيذي يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الخدمة العمومية طبقاً لدفتر الشروط² و عليه فهو الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي.

- يمارس حق الشفعة بإسم الدولة للحصول على الأراضي الموضوعة للبيع³

- يقوم بإنشاء البطاقات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية⁴.

- يقوم بتطوير الوسائل التقنية و المالية التي تشجع على تحديث المستثمرات بواسطة المبادلات و عمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها البعض، يقوم بإعداد كل سنة الميزانية المالية الموالية .

ثانياً- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 339/09

بالإضافة إلى المهام المسندة لهذا الديوان من خلال المرسوم التنفيذي رقم 87/96 يقوم بدراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و تنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض بالتنسيق مع أملاك الدولة⁵.

1- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79 المؤرخة في 2010/12/29

2 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 15، لسنة 1996، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 .

3 - المادة 2 ف2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرجع سابق

4 - المادة 2 ف5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرجع سابق

5 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 ، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية العدد 61 ، لسنة 2009

-فرض الرقابة على مستغلي الأراضي الفلاحية و ذلك من خلال الحرص على عدم تغيير وجهة الأرض الفلاحية¹.

ثالثا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10

يقوم الديوان بناء على عقد الإمتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرة الفلاحية².

-مراقبة مدى إلتزام المستثمرين أصحاب الإمتياز بإلتزاماتهم في إستغلال الأراضي الفلاحية ،مع ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 و بنود دفتر الشروط³.

-يقوم على وجه الخصوص بتنفيذ إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية و دراستها .

-التسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو تلك التي تستحق تحققا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها⁴.

-التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز⁵

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 69

² -المادة 10 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

³ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق ص 70 .

⁴ -المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.مرجع سابق .

⁵ -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

-إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر¹ .

-ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل عن حق الإمتياز² .

-الفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الإمتياز من الشيوع³

-إستقبال المبررات التي يرسلها المستثمر صاحب الإمتياز دوريا و المتعلقة بدفع الإتاوات⁴

من خلال هذه المهام الموكلة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكننا القول بأن هذه الهيئة مكلفة بتسيير الشؤون العقارية للعقار الفلاحي .

الفرع الثالث : كيفية إيداع ملفات التحويل الجزاء المترتب عن عدم الإيداع

من خلال هذا الفرع سنقوم بتوضيح كيفية إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و جزاء عدم إيداع الملفات من خلال الفقرتين التاليتين.

أولا : إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق امتياز

نص المشرع الجزائري من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10 على كيفية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز حيث يتم ذلك عن طريق تقديم طلب من طرف كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية و الحائز لعقد مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي⁵ .

¹ -المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.مرجع سابق .

² -المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

³ -المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

⁴ -المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد شروط تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق.

⁵ -المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.مرجع سابق .

يجب أن يشتمل ملف التحويل حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 على الوثائق التالية :

- إستمارة تملئ من طرف المستفيد وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 326/10 تتضمن ما يلي :

-إسم ولقب المستفيد مع ذكر نوع المستثمر جماعية أو فردية مع تحديد رقمها و موقعها.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها

-شهادة الحالة المدنية لتأكد من أن طالب الإمتياز على قيد الحياة .

-نسخة من العقد الأصلي المشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار الوالي¹ و في حالة ما إذا تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم يتعين على المتنازل له تقديم العقد الأصلي المشهر بالإضافة للعقد الرسمي المشهر أما بالنسبة للورثة يرفق الملف بنسخة من العقد بالإضافة إلى الفريضة² .

-في حالة ما إذا كانت المنطقة ممسوحة يرفق الملف بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي تسلم هذه الوثائق من قبل إدارة المسح³

و في حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود ولم يكن هذا المخطط محين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد هذا المخطط⁴ .

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

² - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 73 .

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

⁴ -الماد04 ف02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.مرجع سابق .

و في حالة تغيير المساحة عند عملية المسح يحق للطالب الإمتياز بتقديم مخطط جديد معد من طرف مصالح المسح¹.

أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم تحدد معالمها بعد فإن يجب أن يحتوي ملف تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز على مايلي :

-محضر جرد محينا يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

-تصريح شرطي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالالتزامات وفقا للقانون 19/87 .

-توكيل عام يتم إعداده أمام الموثق باسم أحد الورثة المستفيد ين لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

يثبت إيداع الطلب المرفق بملف المستفيد ، بوصل مسلم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة الممضي و المؤشر عليه من قبله.

إذا كان الملف كاملا يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد دفتر الشروط الواجب إمضائه من طرف المعني طالب الإمتياز ثم يحيل الملف إلى مديرية أملاك الدولة و في حالة وجود نقص في الوثائق أو دفتر الشروط غير ممضي يتم إعادة الملف الناقص إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بجدول يبين الوثائق الناقصة أو العيب الموجود في الملفات² .

ثانيا : جزاء عدم إيداع ملفات التحويل

وضح القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 المتضمن شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجزاء القانوني المتخذ ضد أعضاء المستثمرة

¹ - المادة 04 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 326 /10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 77 .

الفلاحية الذين لم يقوموا بتقديم ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها قانونا و المتمثل في 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية¹ و المتمثل في إسقاط الحقوق العينية العقارية لهؤلاء و لا يترتب هذا الجزاء إلا بعد أن يتم إعدار أصحاب المستثمرة أو ورثتهم .

يتم إعدار أعضاء المستثمرة الفلاحية و ذلك إستنادا إلى نص المادة 30 من القانون 03/10 و المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 إرسال إعدارين متتابعين على أن يكون بين الإعدار الأول و الثاني مدة تقدر بشهر و في حالة عدم تقديم الملف يعد متخليا² و بالتالي يتم إسقاط حق المستثمر الذي لم يقوم بتقديم ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ذلك بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية³ .

أما في حالة تخلي الورثة عن حقوقهم العقارية لا تطبق عليهم أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بل أحكام المادة 53 من قانون 30/90 التضمن قانون الأملاك الوطنية فإذا وقع التخلي عن الحقوق العينية العقارية في ملكية المورثة ، بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي التحقق و يتم بعدها تسليم أموال التركة وفق للمادة 51 من قانون الأملاك الوطنية⁴ .

¹ - المادة 30 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق .

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326 /10 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

³ - المادة 09 ف02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. مرجع سابق .

⁴ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 88 .

المطلب الثاني : اللجنة الولائية

تعتبر اللجنة الولائية ثاني هيكل يتم على مستواه الإجراء اللاحق و الاستثنائي الذي يعتمد عليه لدراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز و من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى دراسة نشأتها و تشكيلتها و مهامها.

أولا : نشأتها

أنشأت اللجنة الولائية بموجب المادة 06 و 07 من الرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 تباشر مهامها بطريقة إستثنائية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فهي هيئة مكلفة بدراسة ملفات تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية للأمولاك الخاصة التي تتطلب معلومات تكميلية و بحاجة إلى تحقق من الوثائق أو الوقائع¹.

ثانيا : تشكيلتها :

تشكل هذه اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم

-مدير أملاك الدولة

-مدير المحافظة العقارية

-مدير المصالح الفلاحية

-مدير مسح الأراضي

-مدير التعمير و البناء

-مدير التنظيم و الشؤون العامة

¹-المادة 06 من المرسوم لتنفيذي رقم 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

-ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا و يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها.¹

ثالثا: مهامها :

تقوم هذه اللجنة بمجموعة من المهام و التي يمكن حصرها في الفقرات التالية

أ: دراسة الملفات المقدمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تقوم هذه اللجنة بدراسة الوثائق المقدمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مطابقتها مع التصريحات الصادرة من طرف المستفيدين المعنيين .

و عند دراسة الملفات من قبل هذه اللجنة تكون أمام حالتين

- الحالة الأولى :

إذا تم قبول ملف المعني ، يرسل الوالي الملف مرفقا بمخضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالتوقيع على دفتر الشروط و إرسال الملف كاملا إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز.²

- الحالة الثانية :

إذا لم يقبل ملف المعني ، يعلم الوالي المعني بالأمر ، عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحي ، برفض منح الإمتياز ، و ما على طالب الإمتياز إلا تقديم الطعن لدى الجهات القضائية المختصة.³

¹ -المادة 07 من المرسوم لتنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق .

² -المادة 08 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

³ -المادة 08 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة مرجع سابق

ب : إعداد العقود التوثيقية غير المشهرة

تعد اللجنة الولائية العقود التوثيقية غير المشهرة من أجل التسوية القانونية لوضعية أصحاب هذه العقود و ذلك من أجل تفادي التلاعب في المعاملات العقارية على هذه الأراضي ولذلك فإن اللجنة الولائية تقوم أثناء دراسة ملفات بالتحقيق في مدى توافر الشروط خاصة في حالة التنازل لأن التنازل مقيد بمجموعة من الشروط المتعلقة بالمدة حيث أوجب المشرع من خلال المادة 23 ف 2 من القانون 19/87 عدم التنازل إلا بعد مرور 05 سنوات من تكوين المستثمرة و تم تعديل هذه المدة بموجب المادة 84 من قانون 25 /90 المتضمن التوجيه العقاري حيث أصبحت تقدر ب 10 سنوات ثم أصدر المشرع تعليمة رقم 07 الصادرة بتاريخ 2005 ألغت التنازل فإذا وجدت اللجنة بعد الدراسة عدم إحترام المدة المنصوص عليها قانونا في هذه الحالة يصدر الوالي قراره بعدم قبول منح الإمتياز يكون القرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية¹

المطلب الثالث : إدارة أملاك الدولة

إن مديرية أملاك الدولة هي الهيئة المختصة بإعداد وإمضاء عقد الامتياز كمرحلة نهائية سنوضح كيفية إصدار وإمضاء العقد من جهة ومن جهة أخرى سنوضح مضمون عقد الامتياز و في الأخير سنتطرق إلى التسجيل و الشهر.

الفرع الأول : إصدار و إمضاء عقد الامتياز

سنتناول في هذا الفرع كيفية إصدار وإمضاء عقد الامتياز من خلال فقرتين الفقرة الأولى نوضح إصدار عقد الامتياز وفي الفقرة الثانية إمضائه .

أولاً: إصدار عقد الامتياز

استنادا إلى المادة 06 من القانون 03/10 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10 يمكننا القول أن مديرية الأملاك الوطنية هي الهيئة المعنية بإصدار عقد الامتياز ، وبما أن محل عقد

¹ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 50 .

الامتياز هو حق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية فانه لا بد أن يخضع في تحريره إلى قالب رسمي حسب نص المادة 324 مكرر 1⁰¹ و التي نصت على أنه "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية... في شكل رسمي".

كما نصت المادة 324 من القانون المدني على أن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي و عليه فإن مدير الأملاك الوطنية هو من يسند إليه تحرير العقد في قالب رسمي وهذا ما أكدته أيضا المادة 06 من القانون 03/10 بأن إدارة أملاك الوطنية هي التي تخول لها مهمة إعداد حق الامتياز.

وتحرير العقود لا يكون إلا بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية حيث جاء في نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي 454 /91² أنه يمكن لوزير المالية أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة مدير الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تمه الأملاك لعقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

ثانيا: امضاء عقد الامتياز

مدير أملاك الدولة للولاية هو المكلف بإمضاء عقد الامتياز باعتباره موظف عمومي يشغل منصب أعلى في الدولة ويعمل لحسابها و إستنادا لنص المادة 04 من الأمر 03/06 المتعلق بالوظيفة العمومية³ فان الموظف العمومي هو كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبته السلم الإداري وباعتبار مدير أملاك الدولة العون المكلف بإعداد عقد الامتياز مع مراعاة

¹ -المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78، لسنة 1975

² -المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 17 جمادي الأول عام 1412 الموافق 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط ادارة و تسير الأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 60 لسنة 1991

³ -المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2006.

الشروط المنصوص عليها كأن يكون متمتعا بحقوقه القانونية وغير محروم منها، ويمتد هذا الإختصاص عبر كل تراب الولاية .

الفرع الثاني : مضمون عقد الإمتياز

بين المشرع من خلال قانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 بعض الشكليات لابد أن يتضمنها عقد الإمتياز و تتمثل على الخصوص فيما يلي :

-تعيين المستفيد من الإمتياز مع تحديد اسم و اللقب ، تاريخ ميلاد و عنوان و رقم بطاقة التعريف الوطنية مع ذكر صفته إذا كان ممثل للورثة .

-تعيين العقار من حيث تحديد حدوده و موقعه و كذا تعيين الأملاك السطحية موضوع لإمتياز.

-النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية و ذلك من خلال تبيان نوعها هل هي فردية أم جماعية .

-المصاريف و الإشهار العقاري مع ذكر المحافظة العقارية التي تم إيداع هذه العقود على مستواها قصد إشهارها مع الإشارة إلى أن هذا العقد معفى من مصارف التسجيل .

-تبيان المدة و ثمن الإتاوة.

-كما حددت التعليمات الوزارية 10672 مساحة الأرضية الواجب تدوينها ضمن عقد الإمتياز من طرف مصالح أملاك الدولة حسب وضعية الأرض الفلاحية¹.

الفرع الثالث: التسجيل و الشهر

نصت المادة 08 من القانون 03/10 على أنه تعفى إجراءات الإعداد و التسجيل و الإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف².

¹ -التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، بتاريخ 2011/10/31 ، تحت رقم 10672 ، المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي .

² -المادة 08 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق .

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري أعفى صاحب الإمتياز من مصاريف التسجيل و الشهر ، و أسند هذه المهمة إلى إدارة الأملاك الوطنية حيث تقوم بتسجيل العقد على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع ، و تقوم بعملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الإمتياز ، و تجدر الإشارة أن عقد الإمتياز لا يرتب أي أثر من حيث نقل الحق العيني المتمثل في تحويل حق الانتفاع إلى عقد الإمتياز إذا لم يشهر على مستوى المحافظة العقارية بحيث توضع هذه الأراضي الفلاحية في بطاقات العقارية و هذا طبقا لنص المادة 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹

و من أجل الإسراع في عملية شهر عقود الإمتياز على مستوى المحافظة العقارية أصدرت مذكرة إدارية تحت فيها مديري المحافظة العقارية الإسراع و إعطاء الأولوية لشهر عقود الإمتياز² ، يجرى العقد من أصل واحد و في ثلاثة نسخ ، حيث تسلم نسختين منه بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، قصد تبليغ نسخة منه من طرف الديوان لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز ، مع بقاء نسخة لدى المحافظة العقارية³.

¹ -المادة 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

² -المذكرة رقم 10672 المؤرخة في 03/10/2011 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

³ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق ، ص 106 .

خلاصة

لقد كان القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المتضمن شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حسب نظرة المشرع الجزائري الحل المناسب لاستخلاف نظام قانوني سابق، لم يتماشى و الرؤية الاقتصادية الجديدة للدولة، و قد عرفت المادة 04 من نفس القانون (03/10) الامتياز "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة(40) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية" فقد تبين لنا أن عقد الامتياز الذي تضمنه القانون 03/10 هو عقد إداري من نوع خاص لكونه يتضمن وثيقتين لا اثر لوثيقة دون الأخرى و المتمثلة في العقد الإداري إضافة لدفتر شروط .

هذا العقد الذي يعده مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة باسم كل مستثمر و يبدأ سريانه من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بعد استفاائه لكل الإجراءات من إيداع الطلب إلى الدراسة ثم المصادقة عليه .

تمهيد :

إن الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 يضمن العديد من الالتزامات التي على المستثمر صاحب حق الامتياز احترامها من اجل حسن سير و استغلال الأراضي الفلاحية و حمايتها ، كما تضمن حقوقا ممنوحة له تسهل عليه تنفيذ التزاماته و تحقيق أهدافه المنصوص عليها في عقد الامتياز أو في دفتر الشروط الملحق به ، إضافة لذلك منح القانون للدولة سلطات و اسعة تمكنها من الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية ، و مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته و هذا ما سنبينه من خلال تحديد الآثار القانونية للامتياز سواء بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز وكذا بالنسبة للدولة المانحة للامتياز، و قد منح هذا الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد فانه ينتهي بانتهاء المدة في حالة عدم التجديد و هي النهاية العادية لعقد الامتياز كذلك منح المشرع للإدارة حق الفسخ الإداري في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو بطلب من هذا الأخير لظروف معينة فتسترجع الدولة وعائها العقاري وهي النهاية غير العادية لعقد الامتياز كما قد يثار بشأنه عدة منازعات سواء بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم أو بين أعضاء المستثمرة و الغير بشأن إدارة المستثمرة أو عقود الشراكة أو اقتسام الأرباح فينظر فيه القضاء العادي.

كما قد تثار بين المستثمرين أصحاب الامتياز و الدولة ممثلة بوزير الفلاحة أو مديرية أملاك الدولة أو الوالي بشأن فسخ أو إسقاط حق المستثمر منازعات و بالتالي ينظر فيها القضاء الإداري لوجود الدولة كطرف في النزاع كل هذا سنتناوله في الفصل الثاني من خلال تقسيمه إلى ثلاثة مباحث ، حيث تناولنا في المبحث الأول آثار عقد الامتياز و المبحث الثاني انقضاء عقد الامتياز في حين خصص المبحث الثالث منازعات عقد الامتياز.

المبحث الأول: آثار عقد الامتياز

بمجرد إستكمال شكليات التسجيل والشهر لعقد الإمتياز يتم تسليمه إلى المستثمر صاحب الإمتياز و عقد الإمتياز مثله مثل باقي العقود يترتب عنه آثارا عدة حيث تطرق القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 و المتضمن دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الإمتياز ، تتمثل هذه الأخيرة ، في مجموعة الحقوق و الإلتزامات التي تتمتع بها أو يتحملها طرفي العقد سواء كانت الدولة أو المستثمر صاحب الإمتياز .

لذا سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق في المطلب الأول إلى حقوق و إلتزامات الدولة و في المطلب الثاني حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الامتياز .

المطلب الأول : حقوق و إلتزامات الدولة

سنطرق في هذا المطلب إلى حقوق الدولة بصفتها المالكة للأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها وكذا الاللتزامات التي تقع على عاتقها.

الفرع الأول: حقوق الدولة

نتطرق في هذا الفرع إلى الحقوق التي تتمتع بها الدولة في إطار أحكام القانون 03/10 و المتضمن شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتضمن كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بصفتها مالكة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة ومن بين هذه الحقوق حق الرقبة، ممارسة الشفعة، والرقابة وسلطة توقيع الجزاءات بالإضافة إلى إمكانية تجريد المستثمر من الحقوق العينية.

أولاً: حق الرقبة

عرف المشرع الجزائري الملكية على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة ، أي هي الاستئثار بالشيء و التمتع به ، يستجمع فيها المالك جميع السلطات المقررة (عناصر الملكية) المتمثلة في حق التصرف ، حق الاستعمال و الاستغلال¹ .

خول المشرع للمالك الحق في التصرف في ملكه سواء كان تصرفاً قانونياً أو مادياً ، يؤدي إلى نقل ملكية هذا الحق كلياً أو جزئياً و هو ما يصطلح عليه بحق الرقبة و تعد هذه الأخيرة من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة ، هذا ما أكده القانون 03/10 حيث يظهر تصرف الدولة في جزء من ممتلكاتها من خلال منح حق الإستغلال على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة للمستثمر صاحب الإمتياز لمدة (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة² و بهذا تحتفظ الدولة بملكية الرقبة شرط أن لا يسبب إستعمال و إستغلال هذه الأراضي ضرراً للغير و أن يكون الهدف منه هو الحصول على ثمار في حدود ما يسمح به القانون .

ثانياً: حق ممارسة الشفعة

الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار³ ، و تثبت لكل من مالك الرقبة ، الشريك في الشيوخ ، و صاحب الإنتفاع⁴ ، فهي طريقة إستثنائية لتكوين الأملاك الوطنية⁵ ، تمارس الشفعة في ظل قانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 326/10 من طرف الديوان

1- صورة زردوم ، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري (مذكرة لنيل شهادة ماجستير) جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، كلية الحقوق ، 2009 ، ص61

2- المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 03/10/2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

3- المادة 794 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

4- المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

5- المادة 26 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 (معدل)

الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثل للدولة ، و تجدر الإشارة أنه لا بد أن نفرق بين حالتين في ممارسة الشفعة من قبل هذه الهيئة .

أ- الحالة الأولى : حالة تنازل عضو في المستثمرة الفلاحية الفردية

إذا كان التنازل من طرف عضو في مستثمرة فلاحية فردية فإن الشفعة تمارس بالأولوية و تكون من نصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأنه لا يوجد أكثر من عضو و على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يبدي رغبته بواسطة رسالة مكتوبة إلى المستثمر صاحب الإمتياز خلال ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ إسلام الإنذار الرسمي للتصريح بالرغبة في التنازل فإذا كان الرد إيجابيا فإن الشفعة تتم وفق لنص المادة 795 من القانون المدني ، أما إذا كان الرد سلبيا فإنه يمكن لأي عضو في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية ممارسة لشفعة¹ وفقا لنص المادة 16 من القانون 03/10 و المادة 23 من المرسوم لتنفيذي رقم 326/10 بحيث لا يمكن أن يفضي إكتساب شخص لعدة حقوق إمتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة .

ب - الحالة الثانية : حالة تنازل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية

في هذه الحالة تكون ممارسة الشفعة بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية وفقا لنص المادة 15 من القانون 03/10 و هذا ما يعتبر خروجاً عن الأصل المنصوص عليه في المادة 795 من القانون المدني حيث تمنح الأولوية لأعضاء المستثمرة ، يهدف المشرع من ذلك إلى تجميع الأراضي الفلاحية و على تشجيع العمل الجماعي و تأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشروع اكتساب الحق أو في حالة عدم الرد في هذه الحالة يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة² .

يلتزم العضو الذي إكتسب حق الإمتياز عن طريق الشفعة بإستغلال المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الذي إكتسب حقوق الإمتياز

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد الإمتياز في القانون رقم 03/10 مرجع سابق، ص 122 .

² - كحيل حكيمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10 نفس المرجع السابق ص 123 .

عن طريق الشفعة أن يبيع هذا الحق بالمراد العلني ، بعد تحديد سعرها حسب طبيعة الأرض و مساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة كما للديوان للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوالي أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع مستثمرات الفلاحية و في هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الإمتياز بسعر الإكتساب مع زيادة 20%¹.

ثالثا: حق الرقابة

تجدر الإشارة أنه في القانون 19/87 الملغى بموجب القانون 03/10 كانت الرقابة تمارس من طرف مديريات الفلاحة بالولايات و تحت سلطة الوالي بصفته ممثل للدولة من خلال القيام بزيارات ميدانية على أن تتخذ التدابير اللازمة عند الإقتضاء ، يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيد من المستثمرة².

أما في ظل أحكام القانون 03/10 نجد أن المشرع أوكل مهمة الرقابة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمارسها على المستثمرة الفلاحية في أي وقت من أجل التأكد من مطابقة النشاط المقام على هذه الأراضي مع أحكام القانون 03/10 و هذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 326/10 من خلال المادة 27 منه و المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم و ذلك من أجل الحد من الاعتداءات الواقعة على العقار و الثروة الفلاحية بالأخص ، و بالتالي الحفاظ على الأراضي الفلاحية .

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعملية الرقابة عن طريق أعوان مكلفين بالرقابة و على المستثمر صاحب الإمتياز السماح لهم بالدخول للمستثمرة و تزويدهم بكل المعلومات و

¹ - المادة 24 من القانون رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد شروط تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79، لسنة 2010 مرجع سابق

² - عمر حمدي باشا و ليلي زورقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 120 .

الوثائق المطلوبة من أجل إنجاز عملهم و لا سيما الوثائق التي تتطلب ترخيص مثل رخصة البناء و التجزئة¹.

رابعا: سلطة توقيع الجزاءات

إذا كان للدولة حق ممارسة الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية و مدى إلتزامهم بأحكام القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 و كذا بنود دفتر الشروط ، و ذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فلها الحق أيضا في توقيع الجزاءات سواء جزاءات مالية أو جزاءات إدارية تتمثل في الفسخ الإداري كنتيجة للإخلال بالإلتزامات التعاقدية و هذا ما سنحاول دراسته من خلال الفقرتين التاليتين

أ - الجزاءات المالية (الغرامة)

و هي عبارة عن مبالغ مالية تحددها الإدارة كجزاء لإخلال المتعاقد بالتزاماته ففي حالة تحقق الإخلال المنصوص عليه في العقد كان للإدارة الحق في توقيع عقوبات مالية² على المستثمر صاحب الإمتياز حيث منح المشرع للإدارة الحق في توقيع جزاء مالي في حالة إنهاء الإمتياز بسبب إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته حيث تطرح 10% كتعويض عن الأضرار التي لحقت بالإدارة بالنسبة للأموال السطحية³ و هذا ما أكده أيضا المشرع من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 من خلال المادة 08 منه.

¹ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ، يحدد شروط تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق .

² - سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي ، القاهرة ، مصر ، 1975، ص 684 .

³ - المادة 26 ف 3 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق

ب- الجزاءات الإدارية (الفسخ الإداري)

الفسخ وفقا للقواعد العامة هو عبارة عن إنهاء الرابطة التعاقدية لعدم وفاء أحد طرفي العقد بالإلتزاماته المنصوص عليها¹ يتم الفسخ الإداري و وفقا لأحكام المادة 28 من القانون 03/10 بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته بعد معاينة المحضر القضائي و يتم إعداره و في حالة عدم امتثاله بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا ، يتم إخطار إدارة أملاك الدولة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتقوم هاته الأخيرة (إدارة أملاك الدولة) بفسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء و للمستثمر الحق في الطعن أمام الجهات القضائية في أجل شهرين من تاريخ التبليغ² و ويعد إخلالا بالتزامات من طرف المستثمر صاحب الإمتياز طبقا لنص المادة 29 من القانون 03/10 ماييلي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و الأملاك السطحية .

- عدم إستغلال الأراضي و الأملاك العقارية خلال فترة سنة واحدة

- التآجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية .

- عدم دفع الإتاوى لسنتين متتاليتين .

و أضافت المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10

- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

- التصريح الكاذب أو عدم التصريح بإتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى لطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الرابعة، ص346

² - المادة 28 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 03/10/2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

- غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمر.

خامسا: إمكانية تجريد المستثمر من حقوقه

يقصد بهذا الحق إمكانية قيام الدولة بتجريد المستثمر من حقه في استغلال الأراضي الفلاحية ليس بسبب الإخلال بالالتزامات بل من أجل المنفعة العمومية و استرجاع الأراضي المدججة في القطاع العمراني بموجب أدوات التهيئة و التعمير و هذا ما يصطلح عليه بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

يمكن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أنها طريقة استثنائية لإكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى إنتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية¹ ، يخول من خلالها المشرع للإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم و حقوقهم العقارية لفائدة الهيئات و المؤسسات المختلفة شريطة أن يكون الهدف من هذه العملية متعلق بالنظام العام و أن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و منصفة.

و هذا ما أكدته المادة 677 من القانون المدني حيث نصت على أنه "للإدارة الحق في نزع الملكية جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية ، و هي عملية قانونية تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة شرط تعويض المالك تعويضا عادلا و منصف " للمالك الحق في حالة عدم التعويض اللجوء إلى الجهات القضاء لتحصيل حقوقه .

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية فإننا نجد القرار الصادر عن مجلس الدولة نص على دمج الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار قانون 19/87 في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير ، الوالي محول بهذه السلطة من أجل إسترجاع هذه الحقوق العينية العقارية و يتحمل التعويض² .

¹ - المادة 2 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 29/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991

² -قرار مجلس الدولة رقم 851/017891 المؤرخ في 12/07/2005 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 07، ص 139.

سادسا : حق الدولة في اقتطاع الإتاوة

من الحقوق الممنوحة للدولة الحق في اقتطاع الإتاوة ، و هو مبلغ يدفع سنويا من قبل المستثمر صاحب الإمتياز مقابل إستغلال الأراضي الفلاحية ، تحدد بموجب قانون المالية¹ .
تدفع هذه الإتاوى إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا و في حالة عدم دفع المبلغ أوجب المشرع على المستثمر صاحب الإمتياز أن يرسل تبريرات بشكل دوري إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . المتعلقة بعدم دفع الإتاوة² .

الفرع الثاني : التزامات الدولة

منح المشرع للدولة حقوق عدة من أجل تسيير ممتلكاتها سواء أملاك وطنية عمومية أو أملاك خاصة و هذا لا يعني هدر حقوق المتعاقد كما لا يعني أن تقوم بما تشاء دون أي إعتبار لذلك فإن الإدارة كممثل للدولة لا بد لها من إحترام التزاماتها الواردة في أحكام القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي 326/10 الملحق به دون التحلل منها إلا وفق ما نص عليه العقد³ و تتمثل التزامات الدولة في مايلي :

أولا : إعداد عقد الإمتياز و تسليمه

كما سبق ذكره فإن مديرية أملاك الدولة هي التي تقوم بإعداد و إصدار عقد الإمتياز الفلاحي وفقا لنص المادة 08 من قانون 03/10 فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يتم إعداد عقد الإمتياز لفائدة كل مستفيد وإذا تعلق الأمر بمنح عقد الامتياز لمستثمرة في الشيوخ تعد بإسم كل مستثمر⁴ .

¹ - المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

² - كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 137 .

³ - كحيل حكيمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 136

⁴ - المادة 06 ف 2 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

و من أجل الإسراع في إعداد عقد الإمتياز في الآجال المحددة أصدرت وزارة الفلاحة تعليمة ألزمت فيها مصالح إدارة أملاك الدولة بالتحلي بالمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات و إعداد و تسليم عقود الإمتياز بالسرعة اللازمة¹

و مديرية أملاك الدولة ملزمة بإعداد العقود الأصلية في ثلاثة نسخ و بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري تسلم نسختين إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة و تسلم نسخة إلى المستثمر صاحب الإمتياز بعد الإنتهاء من تسجيل المستثمرة في بطاقةية المستثمرات الفلاحية² و بعد تسليم العقد لا بد للإدارة أن تنقيد بما يلي :

أ- الالتزام بتنفيذ العقد بعد إبرامه

بعد إبرام و توقيع العقد تنشأ الرابطة التعاقدية فيلتزم المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها في أحكام القانون 03/10 و بما جاء في دفتر الشروط، و لذلك لا يجوز للإدارة إضافة التزامات جديدة أو سحب جزء منها و عليها إحترام كافة الشروط المنصوص عليها في العقد و تنفيذها بطريقة سليمة كما لا يجوز لها فسخ العقد إلا إذا تعارض العقد و الصالح العام³.

ب- الالتزام باحترام المواعيد

يمنح عقد الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد و على الإدارة احترام هذه المدة فلا يجوز لها إطالة مدة التنفيذ أو تقصيرها⁴

¹-التعليمة الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 11/04/2001 تحت رقم 03085، المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام .

²-كحيل حكيمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون رقم 03/10، مرجع سابق، ص 136

³-طه الفياض إبراهيم، العقود الإدارية، مكنبة الفلاح، الطبعة الأولى، الصفاة، الكويت، 1981، ص 239 .

⁴-المادة 04 من قانون رقم 03/ 10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

ج - الالتزام بعدم القيام بأي عمل من شأنه عرقلة تنفيذ العقد

الإدارة مطالبة بتوفير كل الظروف التي تعمل على سير المرفق و ذلك من خلال تقديم كل التراخيص التي من شأنها تمكين المستثمر صاحب الإمتياز من إستغلال المستثمرة الفلاحية¹ و هي ملزمة أيضا بعدم القيام بأي عمل من شأنه أن يعيق السير الحسن للمستثمرة الفلاحية و مما لا شك فيه أن مخالفة الدولة لإلتزاماتها المنصوص عليها في عقد الإمتياز يعرضها لجزاءات تخضع لنظام قانوني خاص ، و المتمثل في اللجوء إلى القضاء ، و على القاضي الإداري أن يحكم بعدم مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن تنفيذ العقد أو أن يحكم بالتعويض المناسب و وفقا للقانون المعمول به.

و بالرجوع لعقد الإمتياز المنصوص عليه في قانون 03/10 نجد أن للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في طلب التعويض في حالة حدوث ضرر للمستثمرة الفلاحية .

ثانيا: الالتزام بالتعويض في حالة إنهاء العقد

عقد الامتياز يمنح للمستثمر من أجل استغلال الأراضي الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد و قد ينتهي قبل هذه نهاية المدة إما بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز أو عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته التعاقدية²

يترتب عن نهاية حق الإمتياز واسترجاع الأراضي الفلاحية تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة ، في هذه الحالة تكون إدارة أملاك الدولة أمام وضعيتين بالنسبة للأملاك المسترجعة أن تكون هذه الأخيرة في حالة جيدة فيتقرر تعويض على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية و التي زادت من قيمتها ، و أما الحالة الثانية الاقتراع يكون بقيمة 10 % كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار

¹ - أكلي نيممة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 139

² - المادة 26 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة¹ على أن المبلغ المحدد يكون بالنسبة للأمولاك السطحية فقط التي تشمل المباني و الأغراس كما يشمل مبلغ التعويض أيضا الامتيازات و رهون المحتملة التي تثقل المستثمرة، إعمالا بنص المادة 27 من القانون 03/10 و للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية .

المطلب الثاني: حقوق و التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز

إن حق الامتياز يمنح في شكل عقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة ، و الذي يلحق به دفتر شروط نموذجي حدده المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23² الذي يحدد شروط تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الذي يتضمن حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز في الملحق الثالث التابع لهذا الأخير ، وهذا ما سيتم إبرازه من خلال هذا المطلب الذي نتناول فيه حقوق و التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز.

الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز حقوقا عديدة تمكنه من تحسين وعصرنه وحسن استغلال الأراضي الفلاحية، و هذا ما حددته المادة الثانية من الملحق الثالث بدفتر الشروط النموذجي الذي جاء به المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد شروط تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و التي جاءت كما يلي

¹ - المادة 26 ف 3 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ، يحدد شروط تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

أولا : الحقوق المتعلقة بكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية

لقد منح المشرع للمستثمر الحق في الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ، وكذا حق التشييد في المستثمرة الفلاحية و الحق في الخروج من الشبوع بتشكيل مستثمرة فردية و إبرام عقود الشراكة هذا ماسيتم توضيحه كالتالي :

أ - الحق في الاستغلال الحر للأراضي و الأملاك السطحية

لضمان حسن استغلال و سير المستثمرة الفلاحية منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه فلم يقيده إلا بشرط واحد وهو أن يكون هذا الاستغلال لغرض فلاحي أي متعلق بالنشاط الفلاحي ، دون أن يغير الوجهة الفلاحية لهاته الأرض وإلا أعد محلا بالتزامه المتمثل في المحافظة على الأرض و الاعتناء بها كاستعمال المباني التي هي جزء من الأملاك السطحية لأغراض ليس لها صلة بالفلاحة أو القيام بالتأجير من الباطن للأرض والأملاك السطحية¹ حيث اعتبر القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08² الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و حقوق المنتجين وواجباتهم السابق الذكر في المادة 43 منه أن كل تدخل في تسيير المستثمرة الفلاحية سواء من الدولة أو الغير مخالف للقانون ، يعاقب عليه ، كما الزم المشرع الجزائري المستثمر صاحب حق الامتياز في القانون 03/10 عدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية .

1- المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق
2- المادة 43 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المحدد لكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و حقوق المنتجين وواجباتهم مرجع سابق.

ب-الحق في التشيد في المستثمرة الفلاحية

إن البناء على الأرض الفلاحية كأصل عام ممنوع و لكن استثناءا يمكن للمستثمر صاحب حق الامتياز ووفقا لإجراءات قانونية معينة القيام بذلك ، فقد منح المشرع الجزائري لهذا الأخير الحق في القيام بالتهيئة أو البناء الضروري للاستغلال الأمثل للأرض الفلاحية ، فقد اشترط المشرع على المستثمر صاحب حق الامتياز الحصول على الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يقوم هذا الأخير بإعلام إدارة أملاك الدولة بذلك ، كما عليه مراعاة القوانين التنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير خصوصا القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون البناء و التعمير¹.

ج-الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية (الخروج من الشيوخ)

يمكن للمستثمر صاحب حق الامتياز في المستثمرة الجماعية أن يختار تشكيل مستثمرة فردية و بالتالي الخروج من الشيوخ شريطة أن لا يعرقل هذا السير الحسن للمستثمرة الفلاحية و أن لا يحد من الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية و بالتالي منحه الحق في تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلتمس فيه الخروج من الشيوخ و على هذا الأخير الفصل في الأمر، مع مراعاة أحكام القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأرض الفلاحية باحترام الحد الأدنى للتقسيم المشكل لجزء ملكية الأراضي الفلاحية².

د-الحق في إبرام عقود الشراكة

منح المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز حق إبرام عقود الشراكة وفقا للمادة 21 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 هذا الأخير الذي قد يكون سنويا أو متعدد

1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون البناء و التعمير و المراسيم التنفيذية له. مرجع سابق

2-المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق

السنوات طبقا للأحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 و لا بد أن يكون العقد محرر في شكل رسمي و مشهر و مع أشخاص معنوية خاضعة للقانون الجزائري و أن يتضمن العقد المعلومات التالية :

- هوية الأطراف و/ أو اسم الشركة و كل المساهمين.

- مساهمة كل من الشريكين و برنامج الاستثمار.

- توزيع المهام و المسؤوليات.

- كفاءات المشاركة و نتائج الاستغلال و تقاسم الإرباح.

- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

و يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.¹

ثانيا: الحقوق المتعلقة بحق الامتياز

هناك حقوق مرتبطة بحق الامتياز كحق عيني و تتمثل في الحق في توقيع رهن يثقل هذا الحق و كذا الحق في التجديد كالتالي:

أ- الحق في توقيع رهن يثقل الحق العيني

لضمان حسن سير و استغلال المستثمرة الفلاحية ، و كذا تحقيق الأهداف المرجوة منها منح المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز حق توقيع رهن لصالح أو لفائدة هيئات القرض حيث تمنح هاته القروض بمجرد القيام بموازنة تبين ما للمستثمرة الفلاحية من أموال وما عليها

1- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة مرجع سابق.

من ديون ، و قبل المنح يجب تقديم ضمان مقابل هاته القروض التي تمنح من طرف بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، كما يؤخذ بعين الاعتبار قدرة المستثمرة على إرجاع هاته الديون .

لذا منح المشرع للمستثمر الحق في توقيع رهن يثقل الحق العيني الذي يتمثل في حق الامتياز و هذا لتجهيز المستثمرة بالعتاد اللازم للقيام بإنشاء قنوات التطهير و صرف المياه و أعمال القلب و الحرث و حفر الآبار ، حيث يعد رهن الحق العيني أهم الضمانات التي تمكن المستثمر من الحصول على القروض.

ب- حق تجديد عقد الامتياز

يعد الامتياز عقد من العقود المحددة المدة ، حيث حدده المشرع ب 40 سنة قابلة للتجديد¹ و حق التجديد هو حق لكل مستثمر صاحب الامتياز الذي أوفى بالتزاماته و الذي يرغب بذلك و هذا بتقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأقل سنة قبل انقضائه².

ثالثا: الحقوق المتعلقة بإنهاء الامتياز

إضافة لما سبق فقد منح المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في إنهاء الامتياز و هذا بالتنازل عنه قبل انتهاء هاته المدة، أو فسخ هذا العقد أو توريثه و هذا ما سنتناوله بالتفصيل كالتالي:

أ- الحق في التنازل عن حق الامتياز

لقد نص المشرع على حق التنازل عن الامتياز في القانون 19/87 الملغى و القانون 03/10 الذي حل مكانه، حيث نصت المادة 08 من القانون 19/87 "تكون الحقوق العينية

1-المادة 04 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق

2- المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد شروط تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

العقارية كما حددتها المادتين 06 و 07 أعلاه و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء الجماعات، قابلة للتنازلو الحجز..¹ ، أما المادة 13 من القانون 03/10 فنصت على مايلي " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل و التوريث و الحجز....² و هذا مع مراعاة مجموعة من الشروط تختلف باختلاف القانونين 19/87 و القانون 03/10 فقد أجاز المشرع في القانون 03/10 التنازل عن حق الامتياز في المدة المتبقية منه و لأحد ذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد ولا يجوز في غير ذلك من الحالات و هذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون 03/10³ عكس التنازل في القانون 19/87 الذي كان يتم لأشخاص تربطهم علاقة بالقطاع الفلاحي ، كما يرتب بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و لا يؤدي انسحاب هذا العضو في المستثمرة إلى تقسيمها ، كما يحق لأي شخص تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 03/10⁴ الحق في الإدماج في المستثمرة الفلاحية الجماعية و قد أعطى القانون للأعضاء في المستثمرة كما للديوان الوطني الحق في الشفعة طبقا للنصوص القانونية و التنظيمية.

ب-الحق في الفسخ المسبق للعقد

منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز و قبل انتهاء المدة المحددة ب 40 سنة و ذلك بإشعار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة

1- المادة 08 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و حقوق المنتحيين وواجباتهم، مرجع سابق.

2- المادة 13 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

3- المادة 14 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

4- المادة 17 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 " تمنح إدارة الأملاك الوطنية ، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز بأي صفة كانت ، بعد ترخيص من الوالي ، عن طريق إعلان الترشيح أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة، أو أصحاب الامتياز المجاورين، الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية" مرجع سابق

على الأقل بهاته الرغبة¹ و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب القانونية التي تمكن المستثمر صاحب حق الامتياز من فسخ العقد ، إلا أن الرأي الراجح هو وجود سبب أو مبرر لهذا الفسخ باعتبار هذا الحق متعلق باستغلال الأراضي الفلاحية و المرتبط بالمصلحة العامة ذات الطابع الاقتصادي و التنموي للبلاد و على المستثمر مراعاة هاته المقتضيات و التقيد بالتزاماته التعاقدية.

ج-الحق في توريث حق الامتياز

إن وفاة عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية المكونة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز لا يؤدي إلى التوقف عن الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المرتبطة بموضوع الامتياز و لذا و لضمان استمرارية الاستغلال الحسن و الأمثل نص المشرع على إمكانية توريث حق الامتياز للورثة كلا حسب نصيبه الشرعي و القانوني في التركة و قد منح المشرع لهؤلاء اجل مدته سنة من تاريخ وفاة المورث لاختيار من يمثلهم مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود القصر ، أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم ، أو التنازل بالكامل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة قانونا و بعد انقضاء هاته المدة و باختيار احد هاته الحالات الثلاث يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهات القضائية المختصة² .

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز

مقابل الحقوق الممنوحة هناك التزامات على عاتق المستثمر صاحب حق الامتياز و التي حددتها المواد من 22 إلى 25 من القانون 03/10 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لشروط تطبيق الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المتمثلة أولا في الالتزام بالاستغلال و الحفاظ على الأراضي الفلاحية مع توفير كافة الوسائل

1-المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد شروط تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

2-المادة 25 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

لحفاظ على وجهتها الفلاحية و الإدارة الشخصية و المباشرة ، و ثانيا الالتزام بدفع الإتاوة و سداد الرسوم و المصاريف التي يمكن أن تخضع لها هاته الأملاك، أما ثالثا فهو الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت و بكل حدث من شأنه أن يؤثر على السير الحسن و العادي للمستثمرة الفلاحية و التصريح بكافة عقود الشراكة و التنازل.

أولاً: الالتزام بالاستغلال و الحفاظ على الأراضي الفلاحية

ضمنا للسير الحسن و العادي للمستثمرة الفلاحية ضمن المشرع القانون 03/10 و المرسوم رقم 326/10 العديد من الالتزامات تتعلق كلها باستغلال الأراضي الفلاحية و الحفاظ عليها، كالإطلاع على الأملاك الممنوحة و الإدارة المباشرة و الشخصية لها و هذا قصد الحفاظ على وجهتها الفلاحية و هذا ما سنتناوله كمايلي:

أ-الإطلاع على الأملاك الممنوحة

إن المستثمر صاحب حق الامتياز يجب أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على الأملاك الممنوحة له و توفير الوسائل اللازمة للاستغلال الأمثل، و هذا الإطلاع يكون بإتباع إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، هذا الأخير الذي يفرض جرداً تاماً للأملاك و بالتالي فان منح الامتياز للمستثمر يمكنه من معرفة كافة البيانات و المعلومات المتعلقة بهاته الأملاك.

ب-الالتزام بالإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة

يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز بإدارة أعمال المستثمرة جماعية أو فردية بصفة شخصية و مباشرة و الحفاظ على استمرارها ، و يقصد بالإدارة هو ذلك المجهود المبذول من قبل العضو و الذي يفيد المستثمرة و لم يحدد القانون مقدار العمل أو الجهد المبذول، و لكن يمكن استنتاج هذا من مضمون القانون و كذا طبيعة النشاط الفلاحي الذي يستدعي توفير الوقت و الجهد الكاملين لهذا العمل لان خدمة الأرض نشاط أساسي للاقتصاد الوطني ، و لا يمكن أن يكون نشاطاً ثانوياً بأية حال من الأحوال، ففي حالة المستثمرة الفردية يقوم المستثمر بهذا شخصياً أما المستثمرة الجماعية فانه يتعين على أصحاب الامتياز إعداد اتفاقية غير ملزمة للغير تتحدد بموجبها

العلاقات فيما بين المستثمرين ، لاسيما فيما يخص تعيين ممثل لهم و توزيع المداخل و كذا طريقة المشاركة في الأشغال ، هذا الالتزام كان منصوص عليه في القانون 19/87 حيث كان المستفيد يتعهد بالعمل شخصيا تكريسا لمبدأ " الأرض لمن يخدمها" كما حدد هذا القانون الحالات التي لا يمكن فيها للمستثمر الإدارة الشخصية كحالة مانع ناتج عن العجز البدني الثابت قانونا أو بسبب مهمة انتخابية أو القيام بالخدمة الوطنية ، و عليه يمكن تعويض المستفيد بشخص آخر يقوم مقامه في الإدارة ، إلا أن هاته الحالات غير منصوص عليها في القانون 03/10.

ج-الالتزام بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض

يعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب الامتياز سواء كانت المستثمرة فردية أو جماعية ، و عدم القيام بما قد يعرقل السير الحسن للمستثمرة مع عدم البناء على هاته الأراضي إلا من اجل تحقيق أهداف لها صلة بالنشاط الفلاحي و كذا عدم التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية و إلا تم فسخ عقد الامتياز نتيجة للإخلال بالالتزامات.

ثانيا: الالتزام بدفع المستحقات المالية

إن دفع المستحقات المالية التي على عاتق المستثمرة و بمناسبة الاستغلال من الالتزامات المفروضة على المستثمر فعليه دفع إتاوة سنوية مقابل استغلال الأراضي الفلاحية، و كذا سداد الرسوم و المصاريف الأخرى.

أ-الالتزام بدفع الإتاوة

الإتاوة هي المقابل الذي يدفعه المستثمر صاحب حق الامتياز للدولة مقابل استغلال الأراضي الفلاحية هاته الإتاوة عبارة عن مبلغ زهيد لا يتناسب و قيمة الانتفاع بالأرض لمدة (40) سنة قابلة للتجديد و التي يحدد قيمتها قانون المالية ، حيث تدفع في شكل أقساط إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا ، و على المستثمر أن يرسل دوريا إلى الديوان

الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بعدم دفعها¹ و عدم القيام بهذا يعد إخلالا بالالتزام التعاقدى للمستثمر مما يعطي للدولة الحق في فسخ العقد بعد اعدارين متتاليين.

ب-الالتزام بسداد الرسوم و المصاريف الأخرى

الزم المشرع الجزائري المستثمر صاحب حق الامتياز سواء في المستثمرة الجماعية أو الفردية سداد جميع الرسوم و المصاريف التي يمكن أن تخضع لها هاته الأملاك طيلة مدة الامتياز.

ثالثا: الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأحوال المستثمرة

قد تظهر أثناء عملية الاستغلال ظروفًا قد تؤثر في سير المستثمرة لذلك الزم القانون 03/10 المستثمر صاحب حق الامتياز بضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأي حدث من شأنه أن يعرقل السير الحسن و العادي لهاته الأخيرة و اتخاذ التدابير الوقائية ، و من أهم الأحداث التي قد تظهر أثناء عملية الاستغلال إمضاء اتفاقيات الشراكة و التنازل فعلى المستثمر التصريح بها.

أ-الالتزام بالتصريح باتفاقيات الشراكة

أعطى المشرع الجزائري للمستثمر الحق في إبرام عقود الشراكة لضمان السير الحسن للمستثمرة و بالمقابل الزمه بالتصريح بهاته الاتفاقيات تفاديا لأي تجاوزات من شأنها عرقلة هذا الاستغلال و في حالة عدم التصريح أو تقديم تصريحات كاذبة يمنح القانون للإدارة الحق في فسخ العقد.²

1-المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد شروط تطبيق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

2-المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد شروط تطبيق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

ب-الالتزام بالتصريح في حالة وفاة المستثمر

لقد منح المشرع للورثة الحق في تورث حق الامتياز و الزمهم بالتصريح بالوفاة للمورث صاحب حق الامتياز في اجل سنة من تاريخ الوفاة و اختيار واحد منهم لتمثيلهم و إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل البدء في إجراءات نقل هذا الحق و كذا إخطار الجهات القضائية .

ج-الالتزام بالتصريح عن كل عملية تنازل عن حق الامتياز

إن منح حق التنازل عن الامتياز للمدة المتبقية هو حق للمستثمر و لكن وفقا لإجراءات قانونية معينة و هذا بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و في حالة عدم التصريح يعد محلا بالتزامه و هذا يعطي الحق للإدارة في فسخ العقد .

لذا الزم المشرع في القانون 03/10 المستثمر صاحب حق الامتياز بالتصريح بأي حدث مادي أو قانوني قد يؤثر على سير المستثمرة تفاديا لأي إخلال من شأنه أن يؤدي إلى الفسخ.

المبحث الثاني : إنقضاء عقد الإمتياز الفلاحي

يعتبر الإمتياز وسيلة لتسيير المرافق العمومية تفوض من خلاله الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة لا يمكن اعتباره تنازلا أوتخل عن هذه المرافق محل الإمتياز إنما هو مجرد طريقة لتسيير مؤقتة محددة بمدة زمنية معينة مقدرة ب40 سنة قابلة لتجديد تؤول بعدها هذه المستثمرات إلى مالكةا الأصلي الدولة و هذه النهاية عادية ، كما يمكن أن تؤول هذه الممتلكات إلى الدولة قبل إنتهاء المدة بطريقة غير عادية و هذا ما سنحاول إبرازه في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول نهاية عقد الإمتياز الفلاحي بطريقة عادية و في المطلب الثاني نهاية عقد الإمتياز الفلاحي بطريقة غير عادية .

المطلب الأول : نهاية عقد الإمتياز بطريقة عادية

يعبر عقد الإمتياز عن علاقة قانونية بين طرفين أحدهما شخص معنويا عاما ألا وهو الدولة ، وشخص طبيعي يدعى المستثمر صاحب الإمتياز يتعهد فيه هذا الأخير بتنفيذ مهمة تسيير و إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة لمدة معينة مع إمكانية تجديده و سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى المقصود بالنهاية العادية ثم توضيح حالات النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي.

الفرع الأول : المقصود بالنهاية العادية لعقد الإمتياز

سنحاول في هذا الفرع توضيح معنى النهاية العادية لعقد الإمتياز و ما هي الحالات التي تؤدي إلى هذا النوع من النهاية.

أولا المقصود بالنهاية العادية

يقصد بالنهاية العادية هي تلك النهاية التي تقع دون تدخل من شخص خارج أشخاص العقد كالقضاء أو التحكيم بل ودون أي حاجة لمثل هذا التدخل.¹

ثانيا: حالات النهاية الطبيعية و العادية للعقد

يمكننا القول بأنه توجد حالتين ، ينتهي العقد نهاية طبيعية إذا تحققت واحدة منهما

الحالة الأولى : قيام كل طرف بتنفيذ إلتزاماته التي رتبها العقد عليه ، هنا ينقضي العقد نهاية طبيعية إذ أنه بتنفيذ كل طرف لإلتزاماته يكون قد تحقق الهدف من إبرام العقد.

الحالة الثانية : و هي الحالة التي تمثلها العقود ذات المدة المحددة فإذا وصل العقد إلى نهاية مدته ينتهي ذاتيا و تلقائيا و تكون النهاية طبيعية².

الفرع الثاني : حالات النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل قانون 03/10

إن عقد الإمتياز الفلاحي عقد إداري مؤقت ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصرا جوهريا، و بالتالي فإن إنقضاء المدة الزمنية المحددة لنهاية حتما تؤدي إلى إنقضائه بقوة القانون³.

و إذا كان تحديد المدة المقدره لنهاية عقد الإمتياز الفلاحي قد تم تحديدها بموجب المادة 04 من القانون 03/10 هي 40 سنة قابلة لتجديده قبل 12 شهرا من انقضائه بتقديم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن تجديد العقد⁴ ، و عليه فعقد الإمتياز قابل

¹-جميلة مساك ، تحويل حق الانتفاع الدائم بين القانون المدني و قانون المستثمرات الفلاحية 03/10 ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية، 2013، ص 47

² -جميلة مساك ، تحويل حق الإنتفاع الدائم بين القانون المدني و قانون المستثمرات الفلاحية 03/10، مرجع سابق، ص 47

³ -أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مرجع سابق ، ص 151

⁴ -المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد شروط تطبيق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق.

للتجديد إلا أن المشرع لم يحدد عدد مرات التجديد ، أما في حالة عدم التجديد ينتهي هذا الأخير و تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها¹.

و لما كانت الدولة مالكة لهذه الأراضي الفلاحية التي منحت في إطار الإمتياز الفلاحي فلها السلطة التقديرية إما في تجديده أو منحه لأشخاص آخرين ضمانا لاستغلال هذه الأراضي استغلالا يعمل على تحقيق المصلحة العامة ، و هذا ما يمكننا إستخلاصه من المادة 17 للقانون 03/10 و تشجيعا للإستثمار على هاته الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، نجد أن الدولة تقوم بإستغلال هذه الأراضي وتسعى لعدم تركها غير مستغلة ، حيث تقوم على مستوى الولايات بتحديد المحيطات القابلة للإستغلال تم تقوم بعد ذلك عبر البلديات بإعلانات تتعلق بالترشح من أجل طلب حق الإمتياز ، يتم دراسة هذه الترشحات و التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة و التنمية الريفية .

المطلب الثاني نهاية عقد الإمتياز الفلاحي بالطرق غير العادية

يمكن لعقد الإمتياز أن ينتهي قبل نهاية المدة المحددة في العقد و هذا ما يسمى بالنهاية غير العادية يتم ذلك إما عن طريق الفسخ في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية كما يمكن أن ينتهي بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز أوفي حالة قرار إسترجاع الدولة لوعائها العقاري و هذا ماسنحاول توضيحه في هذا المطلب بحيث نتطرق إلى إنهاء عقد الإمتياز عن طريق فسخ العقد و في الفرع الثاني إلى إنهاء عقد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز أما في الفرع الثالث سنتناول إنتهاء عقد الإمتياز عن طريق إسترجاع الدولة لوعائها العقاري .

الفرع الأول: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي عن طريق فسخ العقد

سنحاول في هذا الفرع تعريف فسخ العقد ثم نتطرق إلى أنواعه

¹ - المادة 26 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق.

أولاً: تعريف الفسخ

الفسخ هو حل الرابطة التعاقدية¹، و هو عبارة عن جزاء أو عقوبة توقع على الطرف الذي لم يتم بتنفيذ إلتزاماته التعاقدية ما يفرض على هذا الأخير إنهاء هذه الرابطة و جبر ما أصاب المتضرر من أضرار في صورة تعويض² و يأخذ الفسخ أنواع إما فسخ اتفاقي أو فسخ قانوني أو فسخ إداري و هذا ما سنحاول توضيحه كما يلي :

أ-الفسخ الإتفاقي

الفسخ الإتفاقي هو ذلك الفسخ الذي يتم بإتفاق بين الملتزم و الإدارة المانحة للإمتياز قبل نهاية مدة عقد الإمتياز بمقتضاه يتولى الطرفان تقدير التعويض الذي يستحقه الملتزم و كيفية دفعه دون الحاجة للجوء إلى القضاء إذ يتم بطريقة ودية بين الطرفين³.

و بالرجوع إلى القواعد العامة فإن الفسخ الإتفاقي حسب نص المادة 120 من القانون المدني هو أن يتضمن العقد محل الفسخ شرطاً يقضي بفسخه يكون في شكل إتفاق يتم بين الطرفين على أن يعتبر العقد مفسوخاً عند الإخلال بالإلتزامات المنصوص عليها في العقد دون اللجوء إلى القضاء شرط أن يوجه إعدار إلى الطرف المخل بالتزاماته فإذا لم يتم بتنفيذ التزاماته و جب رفع دعوى إلى القضاء⁴،الفسخ الإتفاقي يكون في العقود الملزمة لجانبين و الذي يكون للطرفين المتعاقدين الحق في الإتفاق عند إبرام العقد على أنه يجوز لأحدهما فسخ العقد إذا لم يتم الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد دون اللجوء إلى القاضي لإستصدار حكم قضائي في شأنه⁵.

¹ -مُجَّد صبري السعدي،الواضح في شرح القانون المدني ، مرجع سابق،ص348

² -مُجَّد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، نفس المرجع السابق، ص346

³ - كحيل جميلة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل قانون 03/10، مرجع سابق، ص154

⁴ - كحيل حكيمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل قانون 03/10، مرجع سابق، ص127 .

⁵ -مُجَّد صبري السعدي،الواضح في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ص 347

ب الفسخ بقوة القانون

ينفسخ العقد بقوة القانون دون الوقوف على رغبة أحد أطرافه خلافاً على الفسخ الإتفاقي كما لو هلك المرفق العام الذي يدار عن طريق الإمتياز بسبب القوة القاهرة¹ و بالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المشرع نص على أنه ينحل العقد بالإنفساخ و هذا الأخير لا يكون إلا بقوة القانون و هذا ما أكدته المادة 121 من القانون المدني "في العقود الملزمة لجانبين إذا إنقض الالتزام بسبب إستحالة تنفيذه...الالتزامات المقابلة و يفسخ العقد بحكم القانون".

-شروط إنفساخ العقد

يلزم لإنفساخ العقد توافر الشروط التالية :

الشرط الأول : يجب أن تكون إستحالة التنفيذ ناشئة في تاريخ لاحق لقيام العقد أما إذا كانت الإستحالة قائمة عند إبرام العقد ، فإن العقد لا ينعقد أصلاً إذ أنه يقع باطلاً لإستحالة محله .

الشرط الثاني : يجب أن تكون استحالة تنفيذ الإلتزام كاملة أما إذا كانت جزئية فلا يقع الإنفساخ وعليه الخيار بين طلب الفسخ أو التنفيذ العيني لما بقى ممكناً من محل الإلتزام .

الشرط الثالث : يجب أن تكون إستحالة التنفيذ راجعة لسبب أجنبي عن المدين فالعقد لا يفسخ و يظل إلتزامه قائماً و يتحول إلى تعويض لتعذر التنفيذ العيني².

ج الفسخ الإداري :

- تعريفه

هو عبارة عن جزاء توقعه الإدارة على المتعاقد معها الذي لم يقم بتنفيذ التزاماته التعاقدية ما يفرض على هذا الأخير إنهاء هذه الرابطة التعاقدية.

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ، مرجع سابق، ص 361

² - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، ص 361 .

الفسخ الإداري نص عليه المشرع في القانون 03/10 بحيث يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون ، و بعد إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية ، و في حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية¹ من خلال هذا يمكننا القول بأنه إذا تبين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن المستثمر صاحب الإمتياز لم يقوم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في القانون 03/10 من خلال المواد 22 و 29 و المادة 03 من دفتر الشروط و عليه فإن لهذه الهيئة الحق في إعدار المستثمر مع منحه مهلة من أجل الوفاء بالتزاماته و في حالة عدم الوفاء بها يحق للدولة ممثلة بإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الإمتياز الحالات التي يعتبر فيها المستثمر مخالفا بالتزاماته التعاقدية و المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية و تتمثل هذه الحالات في:

-تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها

على المستثمر صاحب الإمتياز المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها و أن يستغلها و فقا للغرض المخصص لها و يصبح المستثمر متخليا عن إلتزامه عند الإخلال بها و ذلك عن طريق تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و الأملاك السطحية² أو تحلى عن جزء منها للغير في حالة وجود مستثمرة جماعية أو تعمد عدم استغلالها رغم توفر الوسائل و الشروط اللازمة لذلك³

¹ - المادة 28 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - المادة 29 ف2 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق. و المادة 08 ف1 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ - المادة 28 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

و يترتب عن إخلاله بالتزامه إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر معاينة من طرف محضر قضائي و عند عدم امتثاله لأحكام القانون و بعد إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و إنتهاء الأجل القانوني للإعذار تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ هذا العقد و يكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ التبليغ بالفسخ للمعني بالأمر¹.

-عدم إستغلال المستثمرة

إن المشرع الجزائري عندما منح للمستثمر حق الإمتياز خول له الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها فعلى المستثمر القيام بإستغلالها استغلالا أمثل أما إذا أخل بالتزاماته ولم يقيم بإستغلالها طيلة مدة سنة واحدة يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقوم بإعداره ليمثل لأحكام القانون المعمول به و بدفتر الشروط و في حالة عدم إمتثاله في هذه الحالة يفسخ الإمتياز بالطرق الإدارية² و يكون الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين إبتداءا من تاريخ التبليغ بفسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³

- البناء بدون رخصة

إن المشرع الجزائري عندما نص على منح الامتياز انما منح بعض الحقوق وفرض التقيد ببعض الالتزامات و بالتالي منح للمستثمر صاحب الامتياز عند استغلاله الحق في الاستغلال الحر

¹ - المادة 28 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 03/10/2010 المحدد لشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² - المادة 29 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 03/10/2010 المحدد لشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ - المادة 28 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 03/10/2010 المحدد لشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

للمستثمرة الفلاحية وفي حالة ما إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بالبناء على الأراضي الفلاحية فلا بد له من الحصول على رخصة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

أما إذا تم تنفيذ مشروع البناء بدون إخطار الإدارة و بدون رخصة ، في هذه الحالة يتم فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة نظرا لإخلال المستثمر بالتزاماته ويكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ هذا الفسخ من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمعني بالأمر².

- إيجار المستثمرة الفلاحية

عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته و من ثمة يقوم بالتأجير من باطن الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى الأملاك السطحية كالمباني و المنشآت و من التزامات المستثمر صاحب الامتياز هو عدم التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المقامة فيها، فيتم فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة.

_ غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة

يجب على المستثمر صاحب الامتياز القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به و أحكام هذا القانون وكذا البنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط باعتباره التزام لا بد من احترامه وفي حالة إخلال المستثمر بالتزامه بعدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة ، يترتب عليه فسخ العقد من قبل السلطة مانحة الامتياز³.

¹ - المادة 8 ف 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

² - المادة 28 ف 3 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

³ - المادة 8 ف 1 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

الفرع الثاني : نهاية عقد الامتياز الفلاحي نتيجة الاخلال بالالتزام:

تمنح الدولة حق الامتياز من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها للمستفيد مقابل دفع إتاوة سنوية وفي حالة إخلال المستفيد بهذا الالتزام يترتب عليه فسخ عقد الامتياز، إذا تجاوز عدم الدفع سنتين متتاليتين تحسب على أساس موسم الحصاد.

أولا : عدم دفع الإتاوة

تمنح الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة تحدد قيمتها قوانين المالية و يعد دفع الإتاوة التزام على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز و في حالة الإخلال بهذا الإلتزام يمنح القانون رقم 03/10 للإدارة حق فسخ عقد الإمتياز لسنتين متتاليتين و بعد إعدارين غير مثمريين¹.

ثانيا: عدم التصريح باتفاقات الشراكة او التنازل

يعد التصريح باتفاقات الشراكة و التنازل على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز و في حالة عدم الإلتزام بذلك أو تقديم تصريحات كاذبة للإدارة، لها حق في فسخ عقد الإمتياز².

ثالثا : إنهاء عقد الإمتياز من طرف المستثمر

منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز حق إنهاء عقد الإمتياز بطلب منه و قبل إنتهاء المدة إلا أنه لم يحدد الأسباب التي تميز للمستثمر صاحب الإمتياز حق طلب انهاء الإمتياز مما يجعل طلب الانهاء حقا للمستثمر متى رغب في ذلك ، شرط وجود مبرر

¹ -المادة 8 ف 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² -المادة 8 ف7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

يكون سببا في انهاء عقد الإمتياز¹ كما أنه يمكن أن تطرأ على المستثمر صاحب الإمتياز ظروف تجعل تنفيذ العقد مستحيلا يؤدي إلى إنهاء الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز وإعادة الأملاك الممنوحة له للدولة .

الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز باسترجاع الدولة لوعائها العقاري

من المعروف في الفترة الأخيرة أن الوعاء العقاري أصبح يمثل ضرورة من أجل إنجاز المشاريع العمومية ، و هذا ما دفع في الكثير من الأحيان إلى إقتطاع جزء من الأراضي الفلاحية للقيام بهذه المشاريع ما تسبب في تقليص مساحة الأراضي الفلاحية ، و من أجل حماية هذا النوع من الأراضي وضعت الدولة مجموعة من الشروط التي على الهيئات المختصة بعملية الإقتطاع إحترامها منها مايلي :

-تحويل الأراضي الفلاحية عن طبيعتها الأصلية يظل محضورا قانونا إلا في حالة الضرورة أي من أجل المنفعة العمومية .

-أن يكون إقتطاع هذه الأراضي آخر حل .

-أن يكون بقرار من السلطات العمومية المؤهلة .

و كل إنتهاك لهذه الأراضي يؤدي إلى متابعة قضائية .

أما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و في إطار أحكام القانون 03/10 فإنه يمكن تصور ثلاثة أوضاع تسترجع الدولة من خلالها الأراضي الفلاحية محل الامتياز.

¹ -المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

الوضع الأول : حسب نص المادة 26 الفقرة الثانية من القانون 03/10 "....و في كل الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز و كذا الأملاك السطحية في الحالة التي كانت عليها "

-انقضاء بطلب من صاحب الإمتياز قبل انتهاء مدة الإمتياز .

-بانقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده.

-انقضاء عقد الإمتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الإمتياز ، و الأملاك السطحية مقابل¹ تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الإمتياز حسب الحالة الثالثة المذكورة أعلاه².

الوضع الثاني : عدم إيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز

يمنح للفلاحين المستثمرين أجلا مدته ثمانية عشر شهرا (18) من تاريخ نشر القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 في الجريدة الرسمية³ أي اعتبارا من 18 2010/08 ، لإيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و في حالة انقضاء الأجل و بعد إعدارين متباعدتين فترة شهر(1) عن طريق محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴ يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخلين عن حقوقهم

¹ -المادة 26 ف2 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

² -المادة 26 ف3 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

³ -المادة 30 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

⁴ -المادة 30 ف 2 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

ما يخول للإدارة حق إسترجاع هذه الأراضي بكل الطرق حيث نصت المادة 30 من القانون 03/10 على مايلي " و في هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و يمنح حق إمتياز طبقاً لأحكام هذا القانون " أي أن للإدارة حق إسترجاع هذه الأراضي بكل الطرق سواء بالطريقة الإدارية أو عن طريق القضاء .

الوضع الثالث :عدم قبول طلب الإمتياز

إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية تستوجب تحقيقاً يتضمن دراسة الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمر طالب الإمتياز ، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي للدراسة¹.

فعند نهاية الدراسة من طرف هذه اللجنة الولائية و لم يقبل الطلب يعلم الوالي طالب الإمتياز عن طريق رسالة يوضح فيها سبب رفض منح الإمتياز ، وفي هذه الحالة تسترجع الدولة الأراضي و الأملاك السطحية غير الممنوحة و تباشر هذه العملية مديرية أملاك الدولة بكل الطرق القانونية².

المبحث الثالث : منازعات عقد الإمتياز الفلاحي

يعبر عقد الإمتياز عن علاقة تعاقدية بين الدولة و شخص طبيعي آخر ، يتعهد فيه الملتزم باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة حسب ما يمليه عليه العقد بما فيه دفتر الشروط الذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ عن العقد ، و كل إخلال صادر من أحد الطرفين يعطي الطرف المتضرر حق التسوية من خلال رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة و نظراً لطبيعة عقد الإمتياز الفلاحي يمكن أن يثور بشأنه صنفين من المنازعات منها ما يأخذ طابع

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،مرجع سابق.

المنازعات العادية و بالتالي يخضع للقضاء العادي و منها ما يأخذ الوصف الإداري و بالتالي يؤول الاختصاص فيه إلى القضاء الإداري .

المطلب الأول: مجال اختصاص القضاء العادي

يختص هذا الأخير أساسا في النزاعات التي تفتقر للشخص المعنوي طرفا فيها ومن خلال هذا المطلب سنحاول التطرق إلى مجال إختصاص القضاء العادي من خلال توضيح الشروط الواجب توافرها لرفع الدعوى القضائية من جهة، و من جهة أخرى نتطرق إلى الدعاوى التي يختص بها القضاء العادي.

الفرع الأول: شروط رفع الدعوى القضائية

لقد حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط من أجل قبول رفع الدعوى القضائية منها شروط موضوعية و أخرى شكلية و هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال مايلي :

أولا الشروط الموضوعية (الشروط العامة)

يجب أن تتوفر في رافع الدعوى الشروط العامة لرفع الدعوى و هي الصفة و المصلحة و الإذن حيث نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ، يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه " لذلك فإن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانونا من صفة و مصلحة و الاذن متى كان لازما.

أ الصفة :

يراد بالصفة أن يكون للمدعي الحق في المطالبة بالحق فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه¹ تعتبر الصفة جزءا لا يتجزأ من المصلحة ، فصاحب

¹-لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسير ، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2004 ، ص81.

الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها¹ و ذلك لتمكين القاضي من الرقابة على كل منهما في الدعوى عندما تتحقق المصلحة الشخصية المباشرة ، و لو لم يكن مباشر الدعوى هو الشخص نفسه بل بواسطة نائبه القانوني² و عليه لا بد أن تتوفر في المستثمر صاحب الإمتياز الصفة القانونية ، و تجدر الإشارة إلى أن الأهلية القانونية للشخص شرطا لرفع الدعوى من خلال المواد 64 و 65 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية القديم فالأهلية هي صلاحية الشخص الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء يكون الشخص الطبيعي أهلا للتقاضي ببلوغه سن الرشد 19 سنة³، أما الشخص الاعتباري خول له المشرع أهلية التقاضي بموجب المادة 50 من القانون المدني⁴.

أحكام الأهلية كانت من النظام العام ، و لكن الغي هذا الشرط بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد و عوض بالإذن

ب : المصلحة

من القواعد المستقر عليها قانونا وفقها و قضاء ، أنه لا دعوى دون مصلحة، إن المصلحة تعني أن يكون لرافع الدعوى حق ذاتي قد اعتدى عليه و بالتالي هي المنفعة التي يحصل عليها الفرد من رفع الدعوى أو التي يطلب حصولها من وراء اللجوء إلى القضاء للمطالبة بها على أن تكون هذه المصلحة قانونية و مشروعة ، و شخصية و مباشرة ، و قائمة أو محتملة يقرها القانون⁵.

¹ - عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، ص103

² - زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون رقم 09/08 الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار أسامة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، (ص39-40).

³ - المادة 40 من 58/75 الأمر المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، لسنة 1975، مرجع سابق

⁴ - المادة 50 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، لسنة 1975. مرجع سابق

⁵ - زينب شويحة، الإجراءات المدنية و الإدارية في ظل القانون رقم 09/08، مرجع سابق، ص(40-41).

ج-الإذن

اعتبر المشرع الجزائري من شروط الحق في التقاضي، أو من شروط قبول الدعوة متى كان الإذن لازما ، و الإذن مرتبط بالنظام العام ، يثيره القاضي من تلقاء نفسه طبق لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون " و مثاله وجوب تمثيل الشخص الاعتباري بشخص طبيعي و هو الممثل القانوني الذي يجوز له تفويض من هم في خدمة المؤسسة مثلا بالحضور نيابة عنه و اقر القانون ضرورة الكتابة ، إذ يجب أن يكون التفويض مكتوبا و على القاضي التحقق من هذه المسألة.

ثانيا : الشروط الشكلية

تتمثل الشروط الشكلية لرفع الدعوى القضائية في عريضة افتتاح الدعوى و تبليغها للمدعي عليه و لذلك حتى ترفع الدعوى إلى الجهات القضائية المختصة لا بد من توفر الشروط الشكلية .

أ- عريضة افتتاح الدعوى

لقد حدد المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الشكل الذي يجب أن تكون عليه العريضة من حيث الإجراءات وفي حالة إغفال بعض منها فإنها ترفض شكلا ، وضحت المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كيفية رفع الدعوى أمام القضاء حيث نصت على أنه " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة و مؤرخة ، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف " .

كما نصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أنه يجب أن تحتوي عريضة افتتاح الدعوى على نفس البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية حيث نصت على أنه يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا على البيانات التالية :

- تحرير العريضة باللغة العربية مع التاريخ و التوقيع و بعدد اطراف النزاع.

- الجهة القضائية التي ترفع فيها الدعوى

- إسم و لقب المدعي و موطنه .

- إسم و لقب و موطن المدعي عليه ، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .

- عرضا موجزا للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .

- الإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى .

و تجدر الإشارة أنه يمكن للمدعي تصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه بإيداع مذكرة إضافية خلال أجل رفع الدعوى¹ تقيد الدعوى في سجل خاص لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء و ألقاب و الخصوم و رقم القضية و تاريخ أول جلسة.

يجب أن تشهر العريضة في الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية موقع العقار أو الحق العيني كلما تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري ، طبقا للقانون يقدم ما يثبت القيام بالإشهار في أول جلسة تحت طائلة عدم القبول².

ب التكليف بالحضور

نصت المادة 19 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على التكليف بالحضور

و على البيانات الواجب توفرها، مع مراعاة أحكام المواد 406 و المادة 416 من قانون

¹ - المادة 817 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، لسنة 2008.

² - زينب شويحة، الإجراءات المدنية و الإدارية في ظل القانون رقم 09/08 ، مرجع سابق ، ص(49 ، 50)

الإجراءات المدنية و الإدارية و يسلم التكليف بالحضور للخصوم بواسطة المحضر القضائي الذي يحرر محضرا يتضمن البيانات التالية :

-إسم و لقب المحضر القضائي ، و عنوانه المهني و ختمه توقيع و تاريخ التبليغ الرسمي و ساعته
-إسم و لقب المدعى و موطنه .

-إسم و لقب المبلغ له و موطنه و إذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته و طبيعته و مقره الإجتماعي و إسم و لقب و صفة الشخص المبلغ له .

-توقيع المبلغ له على المحضر و الإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته .

-تسليم التكليف بالحضور الى المبلغ له مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية مؤشر عليها من طرف امين الضبط.

-الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكليف أو استحالة تسليمه أو رفض التوقيع عليه.

-وضع بصمة المبلغ له في حالة استحالة التوقيع.

يجب على الخصوم الحضور في التاريخ المحدد في التكليف بالحضور شخصا أو بواسطة محاميهم أو وكلائهم¹.

الفرع الثاني:الدعاوى التي ينظر فيها القضاء العادي و الناتجة عن عقد الامتياز

إستنادا لنص المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن القسم العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية و شغلها و استغلالها كما يختص أيضا بالدعاوى المقدمة من طرف عضو

¹ المادة 20 من قانون القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، لسنة 2008، مرجع سابق

أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

و عليه فإن القضاء العادي و بالتحديد القسم العقاري يختص في المنازعات التي تتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها التابعة للأملاك الخاصة للدولة تعرض على مستوى القضاء في شكل دعاوى قضائية سواء تعلق الأمر بحماية حق الإمتياز أو الدعاوى الناتجة عن إلتزام المستثمرة الفلاحية و هذا ما سنحاول دراسته من خلال التطرق إلى الدعاوى المتعلقة بحماية حق الإمتياز الفلاحي وكذا الدعاوى الناتجة عن إلتزام المستثمرة الفلاحية .

أولا : الدعاوى المتعلقة بحماية حق الإمتياز

منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و بالتالي الحق في اتخاذ ما يلزم من الوسائل لحفظ الحق العيني العقاري ، و من هذا المنطلق فإنه يمكن للمستثمر مباشرة الدعاوى المتعلقة بحماية حق الإمتياز بنفسه¹ لحماية حقه و ما عليه إلا أن يثبت حيازته إذا ما وقع التعدي من الغير على أرض المستثمرة ، كما يمكن أن تقع بين المستثمرين أنفسهم منازعات حول حصصهم و هذا ما سيتم توضيحه كما يلي :

أ دعاوى الحيازة :

الحيازة هي سلطة فعلية يمارسها شخص على شئ يستأثر به و يقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب الحق العيني عليه² و من أجل حماية الحيازة للحائز الحق في رفع دعوى قضائية في حالة التعرض له حسب الحالة فإذا سلبت منه الحيازة فله الحق في رفع دعوى إسترداد الحيازة كما يجوز له أن يرفع دعوى منع التعرض في حالة حدوث التعرض من طرف الغير أما في

¹ القرار رقم 261995 المؤرخ في 2003/03/19 إجتهد المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية ، المجلة القضائية 2003 العدد 01 ص 338 .

² -مُجَدِي (زواوي) فريدة ، الحيازة و التقادم ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ،ص11

حالة وجود خطر يهدد الحيازة و لم يكن قد وقع بعد فله الحق في رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة و هذا ما سنتناوله على التوالي .

- دعوى إسترداد الحيازة

إن دعوى إسترداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري سلب منه هذا الحق بالقوة أو الغصب¹ .

نصت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه يجوز رفع دعوى إسترداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو بالإكراه و كان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني ، و بالتالي إذا وقع التعدي يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز المطالبة بإسترداد حيازته و يشترط في رفع الدعوى أن تكون الحيازة مستمرة سنة كاملة و ما على القاضي سوى أن يحكم برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الإمتياز² .

ب - دعوى منع التعرض

إن دعوى منع التعرض هي تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو الحق العيني ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض و إزالة مظاهره³ و عليه من كان حائزا لعقار و استمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى منع التعرض⁴ أمام القسم العقاري ضد الغير الذي تعرض له بالتهديد و الإعتداء أثناء ممارسة حق الإستغلال على الأراضي الفلاحية دون أن يتم إنتزاعها كحرمانه من الحرث أو السقي

¹ - عدلي أمير خالد ، الحماية المدنية و الجنائية لوضع اليد على العقار ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 1992 ، ص 103 .

² - كحيل حكيمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم 03/10 ، مرجع سابق ، ص 187

³ - محمد المنجي ، الحيازة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، الطبعة الثالثة ، 1993 ، ص 266 .

⁴ - المادة 820 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ،

لسنة 2008 ، مرجع سابق

أو جني المحصول شرط أن يثبت في دعواه أنه وقع التعرض بالإضافة إلى توافر شروط الحيازة أي أن تكون هادئة مستمرة و علانية¹.

ج -دعوى وقف الأعمال الجديدة

إن دعوى وقف الأعمال الجديدة هي تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو حائز الحق العيني ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحيازة طالبا منعه من إتمام هذا العمل² و عليه فإن الغرض من إقامة هذه الدعوى هو حماية الحيازة من خطر محتمل يشترع فيه الغير بهدف حرمان صاحب الإمتياز من استغلال الأراضي الفلاحية المقررة له كالقيام بالحرث أو بغرس الأشجار أو إقامة منشآت عليها على أن يكون الاعتداء على وشك الوقوع ، يرفعها المستثمر أو المستثمرة الفلاحية باسم ممثلها الرئيسي ضد الشخص الذي بدأ في الأشغال فيصدر القاضي العقاري و بطريقة إستعجالية التدابير التحفظية اللازمة من أجل وقف الأعمال الجديدة إلى أن يفصل في الدعوى³.

د- دعوى منع التعدي على حق الإمتياز

يمكن للمستثمرة الفلاحية رفع دعوى قضائية ممثلة من طرف رئيسها كون طبيعتها هي شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية و لها أهلية التقاضي⁴ أمام القضاء في حالة إستحواذ الغير عليها دون وجه حق يعود الإختصاص في البت في مثل هذه الدعاوى إلى القسم العقاري أمام المحكمة الابتدائية و حتى يفصل القاضي في النزاع لا بد أن يستعين بأهل الخبرة للتحقق من

¹ - شروط الحيازة

² - عدلي أمير خالد ، المراكز القانونية في المنازعات الحيازة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، د س ط ، ص 120

³ - المادة 521 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21،

لسنة 2008، مرجع سابق

⁴ - المادة 20 من قانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك

الخاصة للدولة ، مرجع سابق.

وجود التعدي من عدمه ، و ذلك عن طريق الخبرة التقنية التي تتطلبها عملية قياس مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية مثلاً.¹

هـ - دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح

إذا وقع نزاع بسبب عدم التفاهم حول إقتسام الأرباح ، فإن لصاحب الإمتياز الحق في رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري يطالب بأرباحه من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و لا بد للمستثمر أن يثبت أنه قد شارك في الأعمال المسندة إليه بطريقة مباشرة وشخصية بالإضافة إلى وثيقة تفيد وجود حصيلة نشاط المستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية².

و- دعاوى متعلقة بالحجز على حق الإمتياز

منح المشرع من خلال قانون 03/10 للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تأسيس رهن يثقل هذا الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القروض³ و في حالة عدم تسديد مبلغ القرض في الآجال المحددة من طرف المستثمر يحق لهذه الهيئة طلب الحجز على حق الإمتياز⁴ و هذا ما أكده المشرع من خلال نص المادة 124 من الأمر 11/03 "يمكن للبنوك و المؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الآجل و بغض النظر عن كل إعتراض و بعد مضي 15 يوما ، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي ،الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها و منحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال و الفوائد و فوائد التأخير و مصاريف المبالغ المستحقة"⁵.

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق ص 189

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10 مرجع سابق ص 190 .

³ - المادة 12 من القانون 03/10. المؤرخ في 03/10/2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

⁴ - المادة 13 من القانون 03/10 المؤرخ في 03/10/2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

⁵ - الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 2003

و بالتالي يخضع حق الإمتياز على المستثمرة للبيع بالمزاد العلني و يشترط على الراسي أن تتوفر فيه نفس الشروط التي يمنح بموجبها عقد الإمتياز الفلاحي .

يجب أن يسجل و يشهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية من طرف إدارة أملاك الدولة¹ .

ثانيا: الدعاوى الناتجة عن إلتزامات المستثمرة الفلاحية التعاقدية

منح المشرع عقد الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية و في حالة عدم تسديد هذا المبلغ لموسمين غير مثمرين يمكن لمديرية أملاك الدولة أن تقاضي المستفيد أمام القاضي العقاري من أجل تحصيل هذه الإتاوة استنادا لنص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

كما يمكن للمستثمرة إبرام عقود مع الغير من أجل تسيير أمور ها و في حالة نكول هذا الأخير أو المستثمرة في حد ذاتها يجوز للطرف المتضرر رفع دعوى من أجل فسخ العقد و العكس أمام القاضي العقاري .

ثالثا: الدعاوى الناتجة عن إلتزامات المستثمرة الفلاحية غير التعاقدية

قد يصدر عن المستثمرة الفلاحية أضرار تصيب الغير ، هذا الفعل الضار يعطي الحق للمتضرر في رفع دعوى من أجل تعويض ما لحق به من خسارة أو ما فاتته من كسب و يطالب بالتعويض لجبر الضرر فيكون القاضي العادي هو المختص للفصل في موضوع الدعوى كما للغير أن يسبب للمستثمرة الفلاحية ضرر كإتلاف المحصول الزراعي أو غير ذلك من الأعمال فيكون للمستثمرة الفلاحية رفع دعوى للحصول على تعويض .

المطلب الثاني: مجال اختصاص القضاء الإداري

ينطوي النزاع الإداري على أهمية كبيرة ، بسبب نتائجه القضائية و حتى يتمكن المدعي من رفع دعواه لابد له من احترام القواعد الإجرائية المتعلقة به ، و إلا رفضت الدعوى لذا

¹- كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10 ، مرجع سابق، ص194

سنتحدث في هذا المطلب عن الشروط أو الإجراءات ثم نحدد المنازعات التي قد تثار أمام القاضي الإداري كالتالي:

الفرع الأول: الشروط الخاصة لرفع الدعوى الإدارية

إن شروط قبول الدعوى الإدارية هي تلك الشروط الضرورية و التي يجب توفرها لعرض قضية على القاضي الإداري و التي تسمح له و تلزمه في نفس الوقت أن يفصل في موضوع النزاع وينتج عن عدم احترام احد هاته الشروط عدم قبول الدعوى الإدارية رغم تأسيس الطلب من طرف المدعي ، و الجدير بالذكر أن شرط الاختصاص القضائي يختلف عن قاعدة الاختصاص الإداري بحيث يقصد بهذا الأخير مجموعة القواعد و الشروط الواجب إتباعها للوصول إلى إبطال قرار إداري ، بينما الاختصاص القضائي هو أهلية القاضي للفصل في النزاعات المحددة قانونا و تظهر أهمية هذا الشرط في تحديد موقف القاضي الذي لا ينظر في الدعوى إلا بعد تحديد اختصاصه النوعي و الإقليمي¹ لذا سنتحدث عن الشروط الخاصة و التي يختص بها القضاء الإداري دون العادي أما الشروط العامة و المتمثلة في الصفة و المصلحة و الإذن فقد سبق التطرق إليها في القضاء العادي كونها شروط تشترك فيها كافة الدعاوى.

أولاً: الشروط المتعلقة بالقرار الإداري

القرار الإداري هو العمل القانوني الانفرادي أو الجماعي وفي بعض الحالات التنظيمي الصادر عن الهيئة الإدارية ، فتحديد الطبيعة الإدارية لبعض الأعمال مرتبط بتحديد الهيئة الإدارية الصادر عنها و قد ارتكز المشرع الجزائري على المعيار العضوي كمعيار أساسي لتحديد الإدارة و بالتالي أعمالها و قد نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري على أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، تختص بالفصل في أول درجة

1-خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، 2009

بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

و بالتالي العمل الصادر عن احد هاته الهيئات المذكورة أعلاه يكون عملا إداريا

وطبقا لنص المادة وبما أن الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز في ظل القانون 03/10 تعتبر من الأملاك التابعة للدولة فان المنازعات المثارة بشأنها تكون من اختصاص القاضي الإداري كون الدولة طرفا في النزاع .

إضافة إلى ما سبق ذكره و حتى يكون القرار إداريا يجب أن تتوفر فيه مجموعة من العناصر و المتمثلة في:

- يجب أن يصدر القرار من سلطة إدارية مختصة و بإرادتها المنفردة.

- أن يمس القرار بمركز قانوني أي موضوع القرار هو إحداث أو تغير آثار قانونية و يكون مسببا

- يجب أن يصدر القرار وفقا لشكلية معينة فالشكل هو الصورة أو القالب أو الإطار الذي يحدد ويرسم الوجه الذي يبرز منه إرادة الإدارة من خلال إصدارها لهذا القرار¹

- أن يكون القرار نهائيا أي استنفذ جميع المراحل من مرحلة التحضير إلى غاية المصادقة عليه، بحيث يصبح قابلا للتنفيذ ومستوفى لجميع الإجراءات القانونية.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالتظلم المسبق

يكتسي شرط التظلم الإداري المسبق أهمية بالغة في قانون المنازعات الإدارية في الجزائر و التظلم الإداري المسبق هو الطريقة القانونية التي تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية ، فهو وسيلة لتسوية النزاع بطريقة ودية دون اللجوء للقضاء.

¹ - عمار عوا بدوي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2004 ، ص 70 ، مرجع سابق

و يعرف التظلم الإداري بأنه الالتماس أو الشكوى التي يقدمها أصحاب الصفة و المصلحة إلى السلطات الإدارية الولائية أو الوصائية للمطالبة بسحب أو تصحيح أو إلغاء العمل الغير مشروع، و قد نصت المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على التظلم " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه"

و لم يحدد القانون شكلا معيناً للتظلم الإداري غير أن الطلب المكتوب يكون أكثر فاعلية من حيث الإثبات.

ثالثا: الشروط المتعلقة بالميعاد

بتوفر الدعوى على شروط قبولها لا يبقى على المدعي سوى مباشرة الخطوات القانونية اللازمة و المتمثلة أساسا في تحرير عريضة الدعوى و قيدها لدى كتابة الضبط أمام الجهة القضائية المختصة ضمن جدول القضايا ، مع دفع الرسوم و يسلمها إلى المحضر القضائي المختص إقليميا لتبليغها إلى المدعي عليه. و يبدأ سريان ميعاد رفع هاته الدعوى بعد إعلان الإدارة عن قرارها بالرفض الصريح أو الضمني لطلب التظلم الإداري المقدم إليها في اجل أربعة اشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه، غير انه و بالنظر لأحكام القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة نصت المادة 28 الفقرة الثالثة على أن ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز هو شهرين من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

1- المادة 28 الفقرة الثالثة من القانون رقم 03/10 على مايلي "ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في اجل شهرين ابتداء من تاريخ فسخ عقد الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية "

الفرع الثاني: المنازعات التي قد تثار أمام القاضي الإداري فيما يخص عقد الامتياز الفلاحي

إن الدعاوى التي قد يثيرها عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 و التي ينظر فيها القاضي الإداري تتمثل في دعاوى استحقاق الملكية و كذا دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الرامية إلى إسقاط حق المستثمر في الاستفادة من الامتياز ، إضافة إلى دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها ،الدعاوى المتعلقة بفسخ عقد الامتياز و دعاوى التعويض.

أولاً: دعوى استحقاق الملكية

دعاوى استحقاق الملكية من وسائل حماية حق الملكية فهي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون في يد الغير ، و في موضوعنا نعرفها بأنها الدعوى التي يرفعها كل شخص بحوزته سندات رسمية تثبت امتلاكه لأراضي فلاحية أدخلتها الدولة ضمن ملكيتها ، سواء تعلق الأمر بأملاك الذين أجرو أراضيهم للمعمرين و لم تكن لهم و وثائق تثبت هذا التأجير بحيث أدمجت هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة بعد مغادرة المعمرين، أو عن طريق أخطاء مادية أثناء رسم الحدود و بطبيعة الحال فان المدعي يكون المالك الأصلي إذا كان حيا أو الورثة في حالة الوفاة، يطالب الوالي أو مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالاعتراف أو الإقرار له بأملاكه أمام الجهات القضائية المختصة¹، و على القاضي الناظر في الدعوى استعمال كل الطرق لإثبات الحق كطلب إجراء خبرة أو تحقيق أو معاينة بقصد تحديد المالك الأصلي.

و كذا الدعاوى التي ترفعها الدولة ضد الغير بصفتها مالكة للرقبة و هي الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين أمام القضاء الإداري الذي يكون مختصا في الفصل في هاته الدعوى إعمالا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

1- المادة 40 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، لسنة 2008، مرجع سابق

و بالرجوع إلى نص المادة 10 و 125 من القانون 30/90 المعدل و المتمم فان كلا من الوزير المكلف بالمالية ، الوالي المختص إقليميا ، رئيس المجلس الشعبي البلدي، مؤهلين لتمثيل الدولة في الدعاوى القضائية المتعلقة بأملاك الدولة مع إدخال الجهة المالكة في النزاع و هي مصالح الفلاحة ممثلة بإدارة أملاك الدولة.¹

و مثالها ادعاء شخص أن ارض المستثمرة الفلاحية أو جزء منها هو ملك له و ليس ملكا للدولة ، فهنا يستوجب على المدعي توجيه دعوى أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة استنادا لنص المادة 18 من القانون رقم 30/90² وفي هذه الحالة يمكن استدعاء المستثمرة الفلاحية ووزارة الفلاحة في النزاع.

ثانيا: دعاوى إلغاء القرار الإداري

تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري ، للنظر في طلبات ذوي المصلحة للمطالبة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها، و بموجبها ينصب النزاع على قرار إداري غير مشروع يطلب الطاعن فيها إلغاء او إبطال القرار الإداري، و تنحصر سلطة القاضي الإداري في إبطال هذا القرار دون أن تمتد إلى تعديله أو الحكم بحقوق أخرى للطاعن ،أما عن أسباب إلغاء القرار فتتمثل في العيوب التي تلحق بالقرار من عيب عدم الاختصاص ، عيب الشكل و الإجراءات، عيب المحل، عيب السبب ، عيب الغاية.

أما فيما يخص موضوعنا فان محل دعوى الإلغاء هو القرار الصادر عن الوالي المختص إقليميا و المتضمن رفض منح الامتياز بعد دراسة ملف المعني من طرف اللجنة الولائية .

و كذا القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة و الذي يتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة الإخلال بالتزامات المنصوص عليها في القانون و المرسوم التنفيذي له، و كذا بنود دفتر الشروط

1 - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، مرجع سابق، ص203، 204

2 - المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، مرجع سابق و التي نصت على انه " تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية و تأجيرها....."

و قد جاء في القانون 03/10 في مادته 28 الفقرة الأولى "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية".

ففي حالة فسخ العقد دون الاعذار المنصوص عليها قانونا يكون قرار الفسخ مشوبا بعيب الإجراءات و من ثم يمكن أن يتعرض للإلغاء¹.

إضافة إلى قرار الوالي المتضمن إسقاط حق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية ، أو إسقاط هذا الحق بغرض منحه إلى شخص صاحب نفوذ فهنا القرار قابل للإلغاء بسبب مخالفة الغاية الأصلية المحددة قانونا.

فجميع هاته القرارات يمكن أن تكون محل طعن أمام المحكمة الإدارية المختصة بموجب دعوى إلغاء ، و التي يمكن أن تفصل فيه المحكمة الإدارية إما لصالح المعني بإلغاء القرار و إما أن ترفض دعواه تأييدا للقرار محل الطعن و في هذه الحالة لا يبقى للطاعن سوى الاستئناف أمام مجلس الدولة إعمالا بنص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية²

ثالثا: الدعوى المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المرتبطة بها

ترفع دعوى استرجاع الملكية في عدة حالات لكننا نقتصر في دراستنا على حالتين فقط الأولى يرفعها الأفراد كاستثناء و الثانية ترفعها الدولة كأصل.

1-دعوى استرجاع الملكية التي يرفعها الأفراد

هنا المدعي لا يطلب إقرار له بالملكية وإنما يطلب استرجاعها بعد أن كان قد فقدتها نتيجة التأميم في إطار الثورة الزراعية أو وضعها تحت حماية الدولة و هذا النوع من المنازعات بدا بالظهور

1-عمر حمدي باشا، القضاء العقاري(في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا) ، دار هومة،الجزائر، 2004، ص 22

2- المادة 902 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، لسنة 2008، مرجع سابق

نتيجة لقانون التوجيه العقاري سنة 1990 ، ففي حالة عدم موافقة الجهة الإدارية بإرجاع الأملاك يحق لكل مالك الرجوع للقضاء من اجل استرجاع أملاكه مهما كانت الطريقة التي دخلت بها إلى ذمة الدولة و ترفع الدعوى ضد الوالي أو مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

2-دعوى استرجاع الملكية التي ترفعها الدولة

ليس غريبا أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري كما هو الشأن بالنسبة لكونها مدعى عليها و يخول للوالي اتخاذ الإجراءات الكفيلة بحق استرجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي ورغم قدرة الإدارة إلى عدم اللجوء للقضاء لاسترجاع أملاكها إلا انه لا يوجد ما يمنع هذا في حالة النزاع مع المالك .

رابعا: الدعوى المتعلقة بفسخ القرار الإداري

لقد منح المشرع للإدارة سلطة فسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة في حالة الإخلال بالتزامات كعقوبة لتقصيره و إهماله في استغلال و حماية الأراضي الفلاحية ، فيختص القاضي الإداري في النظر في النزاع في حالة فقدان المستثمر الفلاحية لطابعها الفلاحي تطبيقا لأدوات التهيئة و التعمير، و مما يؤكد اختصاص القاضي الإداري في مسالة فقدان الأرض لطابعها الفلاحي ، فقد أثار منح رخص البناء من عدمها منازعات كثيرة ، حيث يمنع القانون 03/10 البناء على الأراضي الفلاحية إلا بترخيص من السلطة المختصة و لإغراض لها علاقة بالفلاحة و في حالة البناء دون رخصة يكون المستثمر قد أخلا بالتزامه مما يعطي للإدارة الحق في إسقاط حقه و فسخ عقده بعد التأكد من مخالفته ، و كذا الحال في حالة إصراره على الحصول على رخصة البناء بعد رفض تسليمها من طرف وزارة الفلاحة أو مديرية الفلاحة بلجوء المستثمر للقضاء الإداري من اجل الحصول عليها لشعوره بتعسف الإدارة بعدم منحها.

خامسا: دعوى التعويض عن الأضرار

التعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية و تترتب هذه المسؤولية في حالة عدم و فاء احد الأطراف بالتزاماته أو الإخلال بأحد الواجبات التي يفرضها عليه القانون، فيكون جزاء هاته المسؤولية إلزام المسؤول بجبر الضرر عن طريق التعويض¹ فيما يخص التعويض الذي نحن بصدده ، ليس أساسه إخلال المدعي عليه بالتزامه ، و إنما أساسه القانون.

فقانون التوجيه العقاري مثلا اقر التعويض للملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها لطابعها الفلاحي أو نتيجة استصلاحها، و كذا المستفيدين الذين كانت مستثمراتهم محل استرجاع من طرف الدولة ، كما يمكن أن يكون التعويض ناشئا عن نزع الملكية للمنفعة العامة فعدم التعويض أو التعويض الغير عادل كثيرا ما يكون محل طعن فيه، هاته الدعوى يرفعها الفلاحون ضد الدولة ممثلة بالوالي أو مديرية أملاك الدولة.

1-المادة 124 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق تنص على انه " كل عمل أيا كان ، يرتكبه المرء و يسبب ضرر للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"

خلاصة :

بعد ما تم دراسته خلصنا إلى أن المشرع ضمن القانون 03/10 مجموعة من الأحكام لضمان السير الأمثل للمستثمرة الفلاحية حيث منح المستثمر حقوقا لم ترد في غيره من القوانين و لعل أهمها حق توقيع رهن يثقل حق الامتياز لدى هيئات القرض و هذا لتمكينه من تلبية احتياجات السير الحسن للمستثمرة و كذا حق إبرام عقود الشراكة ، كما منحه حق الشفعة في حالة تنازل احد الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية ، هاته الحقوق قابلتها التزامات قيده بما المشرع أهمها الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي ، كما أعطى للدولة سلطات واسعة تمكنها من فرض رقابتها كمالكة للرقبة فمنحها حق الشفعة و حق الرقابة و أهم حق هو فسخ العقد بإرادة المنفردة دون اللجوء للقضاء في حالة الإخلال .

إلا أن ذلك لا يحول دون حق هذا الأخير في اللجوء إلى القضاء لوضع حد لتجاوز الإدارة لسلطاتها.

كما يترتب عن انقضاء عقد الامتياز عدة اثار قانونية من أهمها استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، فبخصوص الأملاك السطحية تمنح الدولة للمستثمر صاحب الامتياز تعويضا تحدد مديرية أملاك الدولة.

أما عن المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز فهي كثيرة ، منها ما يختص بها القضاء العادي و منها ما يختص بها القضاء الإداري، ورغم عدم وجود البعض منها في هذه المرحلة من التطبيق إلا أننا تطرقنا لبعض المنازعات المفترضة ، و المنازعات التي ثارت بموجب القانون 19/87 الذي لا زالت مخلفاته ترافق تطبيق القانون 03/10 نظرا لكون هذا الأخير شمل في مجال تطبيقه الأراضي الخاضعة للقانون 19/87.

خاتمة :

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا ، تحت عنوان عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المتضمن شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، نجد أن القانون المذكور أعلاه ، قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، و المتمثلة في إبقاء الأراضي ملكا للدولة مع تكريس الامتياز كنمط لاستغلالها الذي أتى كبديل لحق الانتفاع الدائم الذي تحول إلى حق امتياز مؤقت و قابل للتنازل و التوريث و الحجز .

إن منح حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، يكون وفقا لعقد امتياز صادر عن إدارة أملاك الدولة بعد إمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بين المستثمر صاحب الامتياز، الذي يعطيه حق استغلال الأراضي الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية تختلف باختلاف الإمكانيات التي تتمتع بها الأراضي الفلاحية وفقا لأصنافها و موقعها .

و ما يلاحظ من خلال هذا القانون أن المشرع منح حق الاستفادة من الامتياز للأشخاص الحائزين على عقود رسمية مسجلة و مشهرة في المحافظة العقارية، أو الحائزين على قرارات من الوالي، و المطالبين بإيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 18 شهرا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية تحت طائلة إسقاط حقوقهم .

كما يمكن القول أن الامتياز كنمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أتى به المشرع كحل انسب للنهوض بالقطاع الفلاحي ، و التخلص من السلبات التي أثرت من الناحية العملية على مرد ودية الأراضي الفلاحية ، خصوصا و أن القانون 03/10 تضمن حقوقا و التزامات تقع على عاتق الطرفين ، حيث منح للمستثمر حقوقا لم تكن موجودة من قبل حق توقيع رهن ينقل الحق العيني ، إضافة إلى منحه الحق في إبرام عقود الشراكة و غيرها من الحقوق قصد تشجيعه على الاستثمار ، كما منح هذا القانون للدولة حقوقا تمكنها من فرض سلطاتها ، فمنحها القانون 03/10

حق ملكية الرقبة ، و توقيع الجزاء في حالة الإخلال الذي قد يصل لحد الفسخ الإداري و دون اللجوء للقضاء، و كذا حق ممارسة الشفعة .

و تجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 كغيره من العقود الزمنية ينتهي بانتهاء المدة المقررة له و المحددة ب 40 سنة في حالة عدم التجديد ، كما ينتهي قبل هاته المدة بطلب من المستثمر صاحب الامتياز أو بالإرادة المنفردة للدولة عند استرجاعها لوعائها العقاري مقابل تعويض تمنحه هاته الأخيرة للمستثمر.

إن التطبيق الفعلي و الميداني لهذا القانون يثير العديد من المنازعات سواء بين المستثمرين أصحاب الامتياز أو بين المستثمرين و الدولة أو بين المستثمرين و الغير ، هاته المنازعات تعددت جهة الفصل فيها ما بين قضاء عادي و إداري، حسب أطراف النزاع.

على العموم و بالرغم من كل هذا إلا أن حق الامتياز الذي أتى به المشرع كبديل عن حق الانتفاع الدائم لتفادي الإشكاليات التي طرحها القانون 19/87 و رغم المبادئ التي تضمنها و التي لا يمكن تجاهلها، إلا انه سيخلق مشاكل أخرى، لأنه لم يبنى على دراسة قانونية .

لذا سنخرج من هاته الدراسة بالتوصيات التالية:

-إن الإشكال لا يكمن في أسلوب الاستغلال للأراضي الفلاحية كما يرى المشرع، و إنما يكمن في تعزيز طرق الرقابة و الردع في حالة التلاعب بالعقار الفلاحي الذي يعد الركيزة الأساسية للاقتصاد الوطني.

-الحد من إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية و استغلالها كوعاء عقاري و إدماجها ضمن القطاع العمراني فالواقع يثبت استغلال الدولة لهاته الأراضي في البناء، عن طريق عملية إعداد مخططات التهيئة و التعمير فهذا الإجراء يكون أكثر سهولة من إجراء نزع الملكية و اقل قيمة واقعيًا حيث لا تمثل نسبة التعويض إلا 60% من القيمة الحقيقية للأرض لان الدولة هي المالكة للرقبة.

- حل إشكالية و مصير أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة و التي لم يستفيد أصحابها من حق الامتياز على أساس أن حقوق هؤلاء ليست حقوقا عينية عقارية بسبب عدم إتمام إجراءات الشهر ، في حين أعطي الحق في الامتياز للحائزين على قرار من الوالي و الذي يرتب حق شخصي و ليس عيني كما أشارت إليه المادتين 05 و 09 من القانون 03/10 .

- تفعيل الرقابة على ارض الميدان و بكل شفافية ، و عدم جعلها حبرا على ورق، و ذلك بتدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل الوسائل المادية و البشرية ، قصد التحكم بالمهام المسندة إليه مع تخصيص الرقابة الآنية و المرافقة بشأن منح أموال الدعم الممنوحة للمستثمر و التي لم تظهر نتائجها.

- اللجوء إلى دورات تكوينية في مجال تقنيات الزراعة الحديثة من طرف أهل الخبرة و التخصص.

- في مجال تشكيل المستثمرة الفلاحية الجماعية ، ضرورة منح الامتياز على المستثمر الفردية دون الشياخ و هذا كتحفيز للمستثمر ، لأنه يوجد صعوبة تحديد الالتزامات في المستثمرة الجماعية و بالتالي تقييم الجهد المبذول و تحقيق الأهداف هذا من الناحية التقنية ، أما من الناحية النفسية هو طبيعة الفرد و ميوله للملكية الفردية .

وفي النهاية يمكن القول أن نجاعة الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مرتبط بمدى خضوع المستثمرين أصحاب الامتياز لأحكام القانون وكذا فاعلية الدولة في الرقابة و التطبيق الصارم للقوانين ، و هذا لا يحسمه إلا الواقع، عبر السنوات القادمة.

الملحق رقم 1: تعليمة تخص تحصيل الاتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية و الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
ديريية العامة
ملاك الوطنية

بيرة تتمين الأملاك التابعة للدولة

13 FEV. 2013 الجزائر، في

وم / م ع أو / م ت أ د / م ت

№ 0 1 4 6 7

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة

و الحفظ العقاري (لكل النواحي)

الموضوع: ف/ي تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المرجع: - المادة 41 من قانون المالية لسنة 2010 المعدلة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011

- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوى املاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

لمرفقات: جدول نموذجي واحد (01).

بشرفي، ان أحيطكم علماً بأن المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، و المعدلة بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، قد حددت الإتاوة مقابل حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لملاك الخاصة للدولة.

أما فيما يخص المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب هذه الإتاوة، فقد تم يدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 المذكور بالمرجع و المتخذ تطبيقاً دة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 المعدل و المذكور أعلاه.

تهدف هذه المذكرة، من جهة، إلى توضيح كيفية تصفية و تحصيل المبالغ المستحقة للخزينة العمومية بعنوان منح الإمتياز، و من جهة أخرى إلى إبراز الإجراءات الواجب إتخاذها في حالة رفض صاحب الإمتياز تسديد الأتاوى الموضوعة على عاتقه.

1- كيفية تصفية و تحصيل الإتاوة :

يتم حساب هذه الإتاوة السنوية حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إن كانت مسقية أو غير مسقية و بالمهكتار وفق الجدول أدناه:

و يفهم من أرض مسقية هي تلك التي تستقبل الماء سواء إنطلاقاً من نقطة ماء (forage أو بئر) متواجدة على مستوى المستثمرة أو سواء إنطلاقاً من سد أو حاجز مائي.

المبالغ (بالمهكتار و بدون رسوم)		
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

- إن المبالغ المشار إليها قد تم تحديدها بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المعدلة.
- أما فيما يتعلق بالمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 و المذكور بالمرجع أعلاه.

1-1 فيما يخص المستثمرات الموجودة و المعنية بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد

لشروط و كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة:

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 المذكور، فإن تصنيف الأراضي الفلاحية الموضوعة للإمتياز يتم تحديده من طرف لجنة الولاية، و التي يترأسها مدير المصالح الفلاحية، بناءً على تصريح صاحب الإمتياز آخذين بعين بالحسبان المناطق الفلاحية حسب إمكانياتها وفق ما حددته المادة 2 من نفس المرسوم (المنطقة أ، المنطقة ب، المنطقة ج، المنطقة د).

في هذا الصدد، يتعين عليكم مطالبة المصالح الفلاحية بأخذ كافة التدابير الضرورية من أجل القيام بتصنيف الأراضي الفلاحية المعنية و إخبار السلطات الولائية بالإجراءات المتخذة.

يقوم مدراء أملاك الدولة فور حصولهم على مقرر تصنيف الأراضي الفلاحية المتخذ من طرف رئيس اللجنة، بإعداد الأوامر بالدفع من أجل إرسالها إلى أصحاب الإمتياز مع إرسال نسخة منها إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA).

لتحصيل الإتاوة المستحقة بعنوان هذه العملية، يرسل مدير أملاك الدولة إلى قابض أملاك الدولة المؤهل إقليمياً كشف إرسال سند التحصيل (BETR) مرفوقاً بالأمر بالدفع و بنسخة من عقد الإمتياز و بنسخة من مقرر تصنيف الأراضي حتى يتسنى لهذا الأخير إظهار المبلغ المستحق في سجلات الحقوق المثبتة.

و يجدر التوضيح قبل ذلك بأنه يتعين عدم المطالبة بدفع الإتاوة قبل إعداد عقد الإمتياز.

2-1 فيما يخص المستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات المنشأة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011:

أما فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية و تربية الحيوانات الجديدة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن محاسب أملاك الدولة مطالب بإحتساب التخفيضات المطبقة لفائدة المستثمرات الجديدة، وفقاً لأحكام المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، كما يأتي:

- 90% خلال مرحلة الإستصلاح لفترة أقصاها خمس (05) سنوات تخاف حسب طبيعة الإستثمار.
- 50% خلال مرحلة الإستغلال لفترة أقصاها ثلاث (03) سنوات.
- بالدينار الرمزي للهكتار خلال فترة تمتد من عشرة (10) إلى خمسة عشر (15) سنة و يرتفع التخفيض بعد هذه المدة إلى 50 % من إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا.

2- التكفل المحاسبي:

فور تحصيل الإتاوة المذكورة من طرف قابض أملاك الدولة، يقوم هذا الأخير بتقييد المبلغ الإجمالي في حساب الإنتظار رقم 500-001 " إيرادات للترتيب و التسوية"، و مباشرة بعد ذلك يقوم بالإيداع النهائي لـ 95 % من المبلغ المحصل في الحساب رقم 201-006 " موارد و مداخل أملاك الدولة ".

أما فيما يتعلق بالمبلغ المتبقي و الذي يناسب 5 % من الإتاوة المحصنة فعلاً بعنوان حق الإمتياز، يجب إيداعه ضمن الحساب رقم 001-311 " إيرادات للتحويل"، ليتم تحويلها فيما بعد بصفة نهائية لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

3- الإجراءات الواجب إتخاذها في حالة عدم دفع الأتاوى المستحقة:

من أجل ضمان أحسن متابعة فيما يخص تسديد الإتاوة بعنوان هذه العملية، فأنتم مطالبون بإرسال كل ثلاثة (03) أشهر، إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وضعية تتضمن قائمة كل المستغلين الذين لم يسدّدوا الإتاوة الموضوعة على عاتقهم و ذلك من أجل تمكين هذا الديوان من مباشرة، بصفته مسير الأراضي الفلاحية، الإجراءات الرامية إلى دفع الأتاوى و من ثمة المحافظة على مصلحة الخزينة العمومية.

و في حالة ما إذا ثبت عدم دفع الإتاوة من طرف صاحب الإمتياز إعدائين (02) غير مجددين مبلغين من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يستوجب تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المذكور، الذي ينص ضمن مادته رقم 29 بأن عدم دفع الأتاوة بعد سنتين (02) متتاليتين، يعد حالة من حالات الإخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، و بالتالي تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) بالفسخ الإداري لعقد الإمتياز.

من جانب آخر، و من أجل تمكين الإدارة المركزية من متابعة تطور تحصيل الإتاوة المعنية، تم إعداد و إرفاق جدول مفصل مرفق طيه يتعين ملاءه بالعناية اللازمة و إرساله عند نهاية كل ثلاثي.

أرجو منكم ضمان النشر الواسع لهذه المذكرة، و دعوة قابضي أملاك الدولة الموضوعين تحت سلطتكم، من أجل المباشرة الفورية في تحصيل هذه الإتاوة، و التقيد بكل صرامة بالتعليقات المتضمنة.

لاحظة: يجدر التوضيح بأنه ما عدا التخفيضات المتقررة لفائدة المستثمرات الفلاحية و تربية الحيوانات الجديدة مشار إليها أعلاه في النقطة 1-2، لا يمكن تطبيق أي تخفيض آخر في إطار هذا النمط الجديد لإستغلال الأراضي للاحية ألا و هو حق الإمتياز.

المدير العام
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية



الملحق رقم 2 : نموذج عن عقد امتياز مشهر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

سلسلة ايع نموذج رقم 6

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية تيسمسيلت

إجراء إشهار عقاري

رسم	في 2011 10 158 مجلة رقم	إيداع حجم : رقم : 369
--------------	--	---

قسم : 42 حصاة رقم : /	بلدية : خميستي مجموعة ملكية رقم : 03	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري بتيسمسيلت
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية أملاك الدولة لولاية تيسمسيلت</p> <p>عقد امتياز (تطبيق القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15)</p> <p>رقم : 123 من سجل العقود الإدارية لسنة 2011. العدد : 751 من السجل الخاص بالأموال.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المعدل و المتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية؛ - و بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي؛ - و بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛ - و بمقتضى الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير 1996 المعدل و المتمم، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 17 محرم 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؛</p>			

- و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة؛ —
- و بناء على المذكرة رقم 3085 الصادرة بتاريخ 2011/04/11 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة لكيفيات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي؛
- و بناء على المذكرة رقم 5668 الصادرة بتاريخ 2011/05/24 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتممة لكيفيات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي؛
- و بناء على المذكرة رقم 7105 الصادرة بتاريخ 2011/07/03 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بإعداد عقود الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي؛
- و بناء على القرار الولائي رقم 003 المؤرخ في 1992/01/04 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية لفائدة مداحي بن عياد؛

- و بناء على العقد الرسمي رقم 168 المؤرخ في 1993/07/11 الشهر بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت تحت رقم 64 حجم 46 بتاريخ 1993/07/28 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية لفائدة مداحي بن عياد؛

- و بناء على العقد التوثيقي المعد من قبل الأستاذ بلبويض بن عيسى موثق الكائن مكتبه بتجزئة 119 رقم 144 بلدية تيسمسيلت، بتاريخ 2004/06/13 الشهر بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت تحت رقم 81 حجم 120 بتاريخ 2004/06/23 المتضمن التنازل عن حق الانتفاع من قبل السيد: ... عياد لفائدة السيد: ...

- بناء على دفتر الشروط رقم 38010023511 المؤرخ في 2011/08/15؛
- و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية تيسمسيلت. —

نصـرح

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز بصفة فردية على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبينة أدناه لفائدة: السيد: ابن امبارك و بن سعيد خير، المولود بتاريخ الخامس و العشرين من شهر جوان عام ألف و تسعمائة و واحد و سبعون بخمستي ولاية تيسمسيلت، طبقا لشهادة الميلاد رقم 304 الصادرة بتاريخ 2011/07/31 عن بلدية خمستي، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 852772/2872 الصادرة بتاريخ 2005/12/18 عن دائرة خمستي، الساكن ببلدية خمستي، من جنسية جزائرية.

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الامتياز

الأرضية: وحدة عقارية فلاحية واقعة ببلدية خمستي بالمكان المسمى سيدي منصور شمالا، ممسوحة بالقسم 42 مجموعة ملكية رقم 03، مساحتها الإجمالية 15 هـ 30 آر 66 س، تتألف من قطعتين أ و ب معينتين كما يلي:
القطعة أ: صالحة للزراعة مساحتها 13 هـ 48 آر 23 س. —
القطعة ب: كلسية غير منتجة مساحتها 01 هـ 82 آر 43 س. —
حسب مستخرج مخطط المسح المؤرخ في 2011/04/10 الصادر عن مديرية مسح الأراضي لولاية تيسمسيلت.
الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

أصل الملكية

إن العقار محل حق الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب الإجراء الأول المنصوص عليه في المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بالسجل العقاري، المشهر بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت بتاريخ 1998/10/10 حجم 01 تربيعة 121، الوارد في الدفتر العقاري رقم 2004/152 المسلم بتاريخ 2004/05/08، كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمر الفلاحي بصفة فردية السيد: مداحي بن عياد بموجب:

* القرار الولائي رقم 003 المؤرخ في 1992/01/04.
* العقد الإداري رقم 168 المؤرخ في 1993/07/11 المشهر بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت تحت رقم 64 حجم 46 بتاريخ 1993/07/28.
و من ثم إنتقلت ملكية حق الانتفاع الدائم عن طريق الشراء و بصفة فردية لفائدة: حطاب شمس الدين، بموجب العقد التوثيقي المعد من قبل الأستاذ بلببوض بن عيسى موثق الكائن مكتبه بتجزئة 119 رقم 144 ببلدية تيسمسيلت بتاريخ 2004/06/13 المشهر بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت تحت رقم 81 حجم 120 بتاريخ 2004/06/23.

الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط المرفق بهذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.

ثمن و مدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بثنية الحد عند تاريخ كل استحقاق.
تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. يمنح حق الامتياز لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

الشروط و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن و عند الاقتضاء للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.
يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط المرفق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز.

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها و الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز، إلا إذا تدرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناشئة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء إلى المستفيد أو لغيره.



الأثار القانونية لعقد الامتياز

فضلا عن الالتزامات المترتبة عن هذا الامتياز، و كذا الأعباء والشروط التي تضمنها دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، فإن هذا العقد يلغى و يحل محل العقدين رقم 168 المعد من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية تيسمسيلت بتاريخ 1993/07/11 و المشهر بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت تحت رقم 64 حجم 46 بتاريخ 1993/07/28 و كذا العقد التوثيقي المعد من قبل الأستاذ بلبويض بن عيسى موثق الكائن مكتبه بتجزئة 119 رقم 144 ببلدية تيسمسيلت، بتاريخ 2004/06/13 المشهر بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت تحت رقم 81 حجم 120 بتاريخ 2004/06/23، المتضمن شراء حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمر الفلاحي بصفة فردية خطاب شمس الدين المذكور أعلاه.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

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

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بتيسمسيلت.

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من حق الامتياز بعد الاطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة. مشطوبة على أنها ملغية:

البياض:

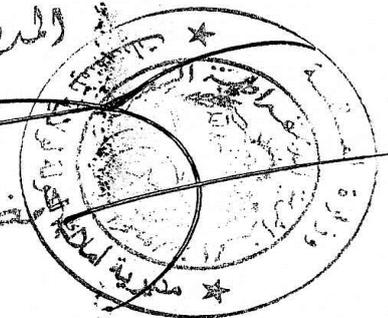
كلمات:

الأرقام:

حرر بتيسمسيلت، يوم 30 نوفمبر 2011
مدير أملاك الدولة

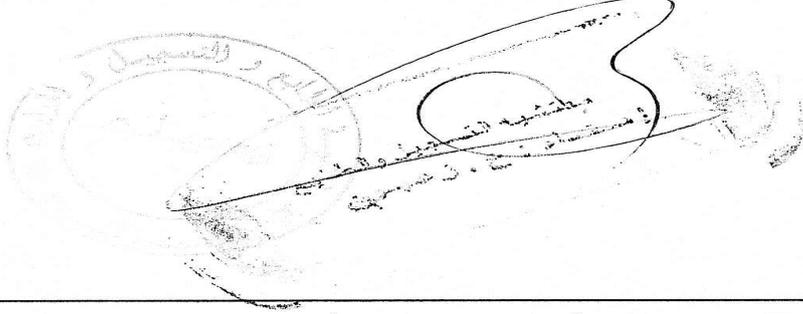
المدير الولائي

بن تركية (الولي)



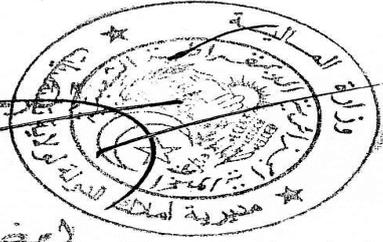
التسجيل ل 0 1 ديسمبر 2011

سجل بمكتب التسجيل بتيسمسيلت، بتاريخ:
حسب الوصل رقم: 04/02/12 ... بمبلغ:
مفتش التسجيل



أنا الموقع أسفله السيد: بن تركية العربي، مدير أملاك الدولة لولاية تيسمسيلت أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل معدة للحصول على التأشيرة و اشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء تم إثباتها لدي.
تيسمسيلت، في 30 نوفمبر 2011
مدير أملاك الدولة

الإمضاء: بن تركية العربي



إمضاء بن تركية العربي



الملحق رقم 3 : نسخة عن التعلیمة الموجهة لمديري املاك الدولة والحفظ العقاري في ما يخص منح

عقد الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة
رقم 03085 وم/م ع أ و/م ت أ د/م ع ف

الجزائر في 11 أبريل 2011

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات).
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهوي لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: منح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

المراجع: - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010

يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 نونبر عام 1432 الموافق 23

ديسمبر سنة 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي

الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

المرفقات: نموذج عقد اداري للامتياز (01).

يشرفني اعلامكم بأن الجهاز القانوني الجديد المنظم لعملية منح حق الامتياز على الاراضي

الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة قد دخل حيز التنفيذ.

بالفعل، ان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010، والمرسم التنفيذي رقم 10-326

المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المشار بهما أعلاه، قد حددا شروط وكيفيات وكذا اجراءات تحويل

عمل الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الى امتياز طويل المدى.

في هذا الصدد، ولأجل ضمان وضع حيز تنفيذ منسجم لهذه العملية التي تكتسي طابع وطني،

فإنه بدى من الضروري تأطيرها بالتذكير من جهة بالمبادئ الأساسية لهذا الجهاز القانوني الجديد،

وتمت بحمد الله وكفالات الذات من الاشغال. النشرة من المحكم

منظمة اف اف

1- تذكير بالجهاز القانوني:

• فيما يخص القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010:

يبدو من المفيد التوضيح أن هذا القانون يتعلق خصوصاً بالاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المسيرة، قبل صدوره، القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم. في هذا السياق، تجدر الاشارة الى أن هذا القانون قد حدد مبادئ جديدة تتعلق بتسيير الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، لاسيما:

- تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز.
- لا يمنح حق الامتياز إلا لفائدة المنتجين الذين وفوا بالتزاماتهم. مفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والحائزون على عقود رسمية مشهورة او قرارات ولائية.
- يمنح حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.
- يمنح حق الامتياز على الاوعية العقارية المعنية وكذا على الاملاك السطحية التابعة لها.
- اجراءات تحرير وتسجيل واشهار عقد الامتياز معفية من كل الرسوم.
- يمنح حق الامتياز بمقابل دفع اناوة سنوية.
- اناوة حق الامتياز تحدد بموجب قانون المالية.
- يأطر تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009.
- يتم فسخ عقد حق الامتياز بطريقة ادارية في حالة احلال صاحب الامتياز بالتزاماته و/او عدم احترامه لبنود دفتر الشروط المرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المشار اليه اعلاه.

• فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010:

ان المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المشار اليه أعلاه، جاء لوضع حيز التنفيذ تدابير القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المذكورة أعلاه. في هذا الاطار، لقد حدد هذا المرسوم مختلف الاجراءات التي من شأنها تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في اطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الى حق امتياز.

في هذا الصدد، يبدو من المفيد لفت انتباهكم إلى أن الفقرة 2 من المادة السالفة الذكر قد نصت على أنه يتم تحديد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية عن طريق التنظيم.

بالتالي، وفي انتظار صدور ووضع حيز التنفيذ النصوص التنظيمية المحددة للمناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي تمت دراستها وهي في طور الانتهاء من قبل المصالح الفلاحية، فإنه يتعين عليكم عدم المطالبة بتسديد الاتاوة الأولى لحق الامتياز.

بالفعل يجب إعداد و تسليم عقد الإمتياز أما المطالبة أما الأتاوي فسيتم فور دخول حيز التنفيذ للنص المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية طبقا للمادة 41 المذكورة أعلاه.

بالإضافة ونظرا للأهمية البالغة والعناية الخاصة التي توليها السلطات العمومية قصد ترقية القطاع الفلاحي، فإنه يتعين عليكم كذلك ومثلما تم توضيحه أعلاه في النقطة 1.2، عدم المطالبة حاليا بتسديد مؤخرات الإتاوات المستحقة لحق الانتفاع الدائم.

واعتبارا لأهمية هذه العملية والحاجة المنتجين الفلاحين لمرافقتهم في هذا النظام الجديد المسير للأراضي الفلاحية العمومية حيث يعتبر التكفل بهذه العملية في أقرب الآجال أمر ضروري، فإنه يتعين عليكم التعامل بالمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات التي تدخل في إطار التسهيلات وتشجيع النشاط الفلاحي المقرر من طرف السلطة العليا، مثل:

- ان مسؤولية مطابقة الملف تقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لذا يتعين على مصالحكم بمجرد استلامها للملف، والا في حالة وجود عائق قانوني قاهر، اتخاذ اجراءات اعداد وتسليم عقد حق الامتياز.
- عدم ربط التسديد المسبق للاتاوة السنوية الاولى لحق الامتياز وكذا مؤخرات اتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز.
- مساحة الارضية الواجب تدوينها ضمن عقد الامتياز هي تلك المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم في حالة وجودها، حيث يتعين على مصالح مسح الاراضي التفرغ لعمليات مسح الاراضي العام المزمع الانتهاء من أشغاله سنة 2014.
- لا يجب المطالبة بمخططات جديدة الا في حالة الاراضي التي عرفت تغير في المساحة اثر سيما عمليات اقتطاع أو استرجاع.
- بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معالمها الى غاية اليوم، فإن اعداد مخططات تحديد المعالم من طرف مصالح مسح الاراضي ضروري.
- عندما يتعلق الامر بمنطقة خضعت للمسح العام للأراضي، فإنه يتعين الاخذ بعين الاعتبار المساحة المسوحة وعلى أساس نسخة من المخطط المسلم من طرف مصالح مسح الاراضي.
- يجب اعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة.
- يتعين على مديري الحفظ العقاري اعطاء الاولوية لاشهار عقود الامتياز المعنية.
- يتعين على المفتشين لاملاك الدولة والحفظ العقاري السهر على متابعة هذه العملية وتأطير، ان استدعى الامر ذلك، مصالح املاك الدولة والحفظ العقاري المكلفين بالعملية.

يتعين عليكم، كل فيما يخصه، تسخير كافة الوسائل الضرورية قصد ابحاح هذه العملية الهام
والسهر على التطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمة ونشرها على نطاق واسع.

المدير العام للاملاك الوطنية
امضاء: محمد حيمور

شرفني ارسالها الى السادة الولاة (كل الولايات).
شرفني ارسالها الى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الاراضي.
شرفني ارسالها الى السيد مدير التنظيم وحماية الاملاك (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية)

الملحق رقم 4 : نموذج عن عقد الامتياز الفلاحي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية - ادارة املاك الدولة

حجم :
إيداع :
رقم :

حجم :
في :
حجم :
رقم :

إتاوة

عقد امتياز

- رقم من سجل العقود الإدارية لسنة
- العدد من السجل الخاص للأمولاك
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
 - وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.
 - وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
 - وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه.
 - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها بضبط كيفيات ذلك.
 - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
 - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
 - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
 - وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير 1992 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة في الولاية لاعداد

- العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة للاملاك الدولة الخاصة.
- وبناءا على القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقم المسماة (في حالة عدم اعداد عقد الانتفاع)
 - وبناءا على العقد الرسمي رقم المؤرخ في المشهر بالمحافظة العقارية ل..... تحت رقم حجم بتاريخ المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية/ الجماعية رقم المسماة
 - بناءا على دفتر الشروط رقم المؤرخ في
 - ويقترح من مدير الديوان الوطني للاراضي الفلاحية.

نصرح

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز في الشياخ على قطعة الارض الفلاحية والاملاك السطحية المبنية لفائدة:

- السيدة (ة)
- المولودة (ة) بـ
- ابن (ة) و
- الساكن بـ
- الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ
- عن دائرة من جنسية جزائرية.

(بصفته ممثل الورثة فقي حالة وفاة صاحب الامتياز طبقا للوكالة الملحققة بهذا العقد)

تعيين العقار والاملاك السطحية موضوع الامتياز

- الأرضية: / (حصص من ضمن حصص متساوية في الشيوخ) من قطعة أرض مساحتها هكتار آر سار حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد، والتي تقع بالمكان المسمى بلدية دائرة ولاية
- (مجموعة ملكية رقم قسم رقم من مخطط المسح رقم المؤرخ في بالنسبة للاراضي المسوحة)
- الاملاك السطحية: تتكون الاملاك السطحية من الاملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

- الحدود: من الشمال:
- من الجنوب:
- من الشرق:
- من الغرب:

- العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة للاملاك الدولة الخاصة.
- وبناءا على القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقم المسماة (في حالة عدم اعداد عقد الانتفاع)
 - وبناءا على العقد الرسمي رقم المؤرخ في المشهر بالمحافظة العقارية ل..... تحت رقم حجم بتاريخ المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية/ الجماعية رقم المسماة
 - بناءا على دفتر الشروط رقم المؤرخ في
 - وباقتراح من مدير الديوان الوطني للاراضي الفلاحية.

نصرح

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز في الشياخ على قطعة الارض الفلاحية والاملاك السطحية المبنية لفائدة:

- السيدة (ة)
- المولودة (ة) ب.....
- ابن (ة) و
- الساكن ب.....
- الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ
- عن دائرة من جنسية جزائرية.

(بصفته ممثل الورثة ففي حالة وفاة صاحب الامتياز طبقا للوكالة الملحقة بهذا العقد)

تعيين العقار والاملاك السطحية موضوع الامتياز

- الأرضية: /..... (حصنة من ضمن حصص متساوية في الشيوخ) من قطعة أرض مساحتها هكتار آر..... سأر حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد، والتي تقع بالمكان المسمى بلدية دائرة ولاية
- (مجموعة ملكية رقم قسم رقم من مخطط المسح رقم المؤرخ في بالنسبة للاراضي المسوحة) .

- الاملاك السطحية: تتكون الاملاك السطحية من الاملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

- الحدود: من الشمال:
- من الجنوب:
- من الشرق:
- من الغرب:

أصل الملكية

ان العقار محل الامتياز تابع للاملاك الخاصة للدولة بموجب كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية/ الفردية بموجب:

- القرار الولائي رقم المؤرخ في العقد الإداري رقم
- المؤرخ في الشهر بالمحافظة العقارية لـ تحت رقم حجم
- بتاريخ
- العقد الموثق رقم المؤرخ في الشهر بالمحافظة العقارية لـ
- تحت رقم حجم بتاريخ

الاستعمال

تستعمل الاملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الاحوال أن تستعمل او تستغل في غير الغرض الموجهة اليه.

من ومدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الاتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز الى صندوق مفتشية أملاك الدولة لـ عند تاريخ كل استحقاق.

تحدد هذه الاتاوة طبقا أحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. يمنح الامتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه اعلاه.

الشروط والتكاليف

طبقا لاحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الاخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال بيند من بنوده يؤدي حتما الى فسخ الامتياز.

ينتفعم المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الايجابية وتحمل الارتفاقات السلبية،

ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الاحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواءا للمستفيد من الامتياز أو لغيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الاهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لاحكام القانون المدني.

الاشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف اجراءات الاعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين احدهما للمحافظة العقارية والاخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

مشطوبة على أنما ملغية:

السطور الكاملة:

البياض:

كلمات:

الأرقام:

مدير أملاك الدولة

مكتب:

التسجيل في:

الحقوق المحصلة معفى :

مفتش التسجيل:

أنا الموقع أسفله

مدير أملاك الدولة لولاية

أشهد ان هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة

وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وان الأطراف المذكورة

في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بـ يوم

قائمة المصادر و المراجع :

الكتب :

- 1- أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسة الإدارية ، ترجمة عرب صاصيلا ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 1979.
- 2-السويدي مُحمَّد ، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية و في التجارب العالمية ، الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، سنة 1986 .
- 3-إبن كثير القرشي الدمشقي ، تفسير القرآن العظيم ، الجزء الخامس ، دار الثقافة و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى .
- 4-القران الكريم ، سورة يس .
- 5-بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2001 .
- 6-حسن بهلول،التخلف و إشكالية التوازن الجهوي ، الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب، سنة 1982.
- 7 -خلوئي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية ، بن عكنون ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، سنة 2009 .
- 8-راتب هزاز ، أحمد و آخرون ، زاد للطلاب ، قاموس مصر بالألوان ، الراتب الجامعية ، بيروت لبنان ، بدون طبعة .
- 9-زينب شويحة ، الإجراءات المدنية في ظل قانون 09/08 ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، دار أسامة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009
- 10-طه فياض إبراهيم ، العقود الإدارية ، الطبعة الأولى ، مكتبة الفلاح ، الصفاة ، الكويت ، سنة 1989.
- 11-كحيل حكيمة ، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل قانون 03/10 دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع دون طبعة ، الجزائر 2013 .

12-ليلي زروقي ، التقنيات العقارية و العقار الفلاحي ، الجز الأول ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ،
جامعة الجزائر ، سنة 2000 .

13-ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة العاشرة ، سنة 2008 .

14-مُحَمَّد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، (دراسة مقارنة في القوانين العربية) ، دار الهدى
للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، سنة 2008 .

15-مُحَمَّدِي (زواوي) فريدة ، الحياة و التقادم ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 .

16-نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى الجزائر، 2008

17-نقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابعة للدولة في مجال الملكية و التسيير ، الديوان الوطني للأشغال
التربوية ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، سنة 2004 .

18-عديلي أمير خالد ، الحماية المدنية و الجنائية لوضع اليد على العقار ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ،
مصر 1992 .

19-عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، لبنان ،
منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الثالثة ، الجيدة سنة 2000 .

20-عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الإلتزام ، المجلد الأول ، منشورات الحلبي
الحقوقية ، الطبعة الثالثة ، لبنان ، سنة 2000 .

21-عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، النشاط الإداري ، الجزء الثاني ، النشاط الإداري ، ديوان
المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، سنة 2005 الجزائر .

22-سليمان مُحَمَّد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة ، دار الفكر
العربي ، القاهرة مصر ، 2005

الرسائل الجامعية :

- 1- أحمد جبوري ، إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز (مذكرة نيل شهادة ماجستير) كلية الحقوق قسم القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، الجزائر ، 2011 .
- 2- أسيا هتشان، نظام الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري،(مذكرة لنيل شهادة ماستر) قانون العقاري، كلية الحقوق جامعة يحي فارس ،المدينة، 2011،
- 3- أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر،(مذكرة نيل شهادة ماجستير) ،كلية الحقوق ، قسم القانون العقاري، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2013 .
- 4- بوعافية رضا ، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر (مذكرة نيل شهادة ماجستير) ، قانون العقاري ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة ، 2008 .
- 5- جميلة مساك ، تحويل حق الإنتفاع الدائم بين القانون المدني و قانون المستثمرة الفلاحية في ظل قانون 03/10 ،(ذمكرة لنيل شهادة ماستر)،كلية الحقوق جامعة يحي فارس ،المدينة ، 2013 .

النصوص القانونية:

- 1-الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24/08/1962 المتضمن حماية الأملاك الشاغرة و تسييرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 ، صادرة بتاريخ 07/04/1962 .
- 2-الأمر 258/64 المؤرخ في 27/08/1964 ، المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد و إستقلاله ، الجريدة الرسمية ، العدد 53 ، صادرة سنة 1964 .
- 3-الأمر رقم 653/68 المؤرخ غي 30/12/1968 ، المتضمن التسيير الذاتي ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، صادر سنة 1968 .
- 4-الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 97 ، صادر سنة 1971 .

5-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/05/1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ،
صادرة بتاريخ 30/09/1975 .

6-الأمر 74/75 المؤرخ في 20/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

7-الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل للقانون 25/90 ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 ،
صادرة سنة 1995 .

8-الأمر 03 / 11 المؤرخ في 26/08/2003 ، المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ،
الصادرة بتاريخ 2003

9-الأمر 04/08/المؤرخ في 01/09/2008 ، المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الإستثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، صادرة بتاريخ 03/09/2008 .

10-الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي ، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2010 .المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي تعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة ، الجريدة الرسمية رقم 17 ، لسنة 2012 .

11-القانون رقم 102/66 ، المتضمن تسيير الأملاك الشاغرة المؤرخ في 06/05/1966 ، الجريدة الرسمية ،
العدد 36 ، صادرة سنة 1966.

12-القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/11/1984 ، المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ،
العدد 27 ، سنة 1984 .

13-القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 الذي يحدد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة
لأملاك الخاصة للدولة و حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 ، بتاريخ 09/12/1987 .

14-القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد
49 ، سنة 1990 .

15- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالأمولاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 صادر سنة 1990 .

16- القانون 11/91 المؤرخ في 29/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية من أجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية ، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08/05/1991 ..

17- القانون 07/01 المؤرخ في 23/05/2001 المعدل للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 ، المتضمن قانون الأوقاف ، الجريدة الرسمية ، العدد 29 ، صادرة بتاريخ 23/05/2001

18- القانون 12/05 المؤرخ في 04/09/2005 المتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة بتاريخ 04/09/2005 .

19- قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2009

20- القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية ، التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 18/08/2010.

21- المرسوم التنفيذي رقم 168/63 المؤرخ في 09/05/1963 المتضمن شروط و إجراءات وضع المال سواء عقار أو منقولاً تحت حماية الدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 64 ، صادرة سنة 1963 .

22- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ، مجموع النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية ، وزارة الفلاحة و إصلاح الزراعي ، الجزائر .

23- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية رقم 15 ، صادرة بتاريخ 28/02/1996 .

24- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المتعلق بمنح الإمتياز على قطع أرضية من أملاك الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الإستصلاحية و احتمال تحويله إلى تنازل ، الجريد الرسمية العدد 83 ، صادرة بتاريخ 15/12/1997.

25-المرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على الإمتياز عن طريق المزاد العلني للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية و الإقتصادية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 صادرة بتاريخ 2009/05/06 .

26-المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على الإمتياز عن طريق المزاد العلني للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية و الإقتصادية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 صادرة بتاريخ 2009/05/06 .

27-المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة بتاريخ 2010/12/29 .

28-القرار رقم 261995 المؤرخ في 2003/03/19 إجتهد المحكمة العلي الصادر عن الغرفة العقارية ، لسنة 2003 ، العدد 01

29-القرار رقم 11950 ، الصادر عن الغرفة الثالثة ، مجلة مجلس الدولة سنة 2004 .

30-قرار مجلس الدولة رقم 851/017891 المؤرخ في 2005/07/12 ، مجلس الدولة ، العدد 07 سنة 2005 .

31-القرار رقم 410746 المؤرخ في 10/10/2007 مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 سنة 2008 .

32-المذكرة رقم 10672 المؤرخة في 2011/10/03 المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للقطاع العمومي ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

التعليمات:

1-التعليمة الوزارية رقم 03085 المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي ،

الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 2011/04/11

2-التعليمة رقم 01467 بتاريخ 2013/02/23 ، المتضمنة تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل الإمتياز على

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة.