



جامعة زيان عاشور - الجلفة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 10-03 والمنازعات التي يثيرها

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

تحية إشراف الأستاذ:

داود منصور

من إعداد الطلبة:

عماري فوزي

بن عبد الرحمان مونية

لجنة المناقشة:

- 1 - العقود ساعد رئيسا.
- 2 - داود منصور مشرفا ومقررا.
- 3 - طعيبة عيسى مناقشا.

الموسم الجامعي

2018 - 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1)

خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2) إِقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ (5)*

صدق الله العظيم

Au nom de Dieu le miséricordieux

Lis .. »

Lis au nom de ton dieu qui a créé .

Qui a créé l'homme d'un caillot de sang.

Lis ! ton Dieu est le très noble. Qui a enseigné par la plume.

A enseigné à l'homme ce qu'il ignorait. »

Dieu le grand a dit la vérité.

* الآيات من 01 إلى 05 من سورة العلق في القرآن الكريم.

شكر و عرفان

بعد الحمد و الشكر لله عز و جل على توفيقه لنا بإتمام هذا العمل

نتقدم بالشكر و الاحترام و التقدير للأستاذ المشرف 'حافظ منصور' على كل النصح و الإرشاد الذي قدمه لنا لانجاز هذه المذكرة .

كما نشكر أساتذة و كل مستخدمي كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة زيان عاشور بالجلفة كل باسمه الذين كانت لهم البصمة في وصولنا إلى مستوى التحصيل العلمي هذا و معاملتهم الطيبة معنا.

و نشكر كل من أمد لنا يد العون لانجاز هذا العمل المتواضع. و نخص بالذكر الأستاذ

'بن بويزيد ناصر' لنيل شهادة ماستر 02 بجامعة زيان عاشور بالجلفة – كلية الحقوق-

إهداء:

إلى منبع الحياة ... أمي وأبي...

أُمِّي نَبْعُ الْعِنَانِ وَالصَّبْرِ وَالْعَطَاءِ

وَأَبِي اعْتِرَافًا مِنْهُ بِفَضْلِهِ الْكَبِيرِ عَلَيَّ..

وإِلَى مَنْ أَرَدْتُ تَحْقِيقَ أَمَلِهِمَا فِي حَيَاتِهِمْ.

وَتَكْلِيلَ تَعَبِهِمَا فِي تَرْبِيَّتِي بِنَجَاحِي

إِلَى الْوَالِدَيْنِ أَطَالَ اللَّهُ عَمْرَهُمَا وَإِلَى خَطِيئَتِي ..

أَهْدِي هَذَا الْعَمَلَ الْمَتَوَاضِعَ إِلَيْ كُلِّ مَنْ سَاهَمَ فِي تَعْلِيمِي حَرْفًا مِنْ أَسَاتِذَةِ وَمَشْرُفُونَ.. وَإِلَى كُلِّ الزَّمَلَاءِ طِيلَةَ مَشَوَارِيي الدَّرَاسِي. حَفِظْهُمُ اللَّهُ.

وَالشُّكْرَ وَالْحَمْدَ لِلَّهِ وَحْدَهُ.

الإهداء

أَهْدِي ثَمْرَةَ هَذَا الْعَمَلِ إِلَى مَنْ أَوْصَى اللَّهُ بِهِمَا خَيْرًا وَالِدِي الْكَرِيمِينَ؛ إِلَى أُمِّي وَأَبِي الَّذِينَ كَانَا مَنَارَةَ دَرْبِي وَإِشْعَاعَ قَلْبِي وَغَمْرَانِي بِدَفْنِهِمَا وَعِلْمَانِي الْاجْتِهَادِ وَالْمَثَابِرَةَ فِي طَلْبِ الْعِلْمِ حَفِظَهُمَا اللَّهُ وَرَعَاهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا.

إلى زوجي سندي في هذه الحياة الذي أحاطني بدعمه وتشجيعه لي في سبيل
البحث والمعرفة ، وإلى زهرتي حياتي ضياء الدين ، وأميرة حفظهما الله
ورعاهما .

إلى إخواني وأخواتي اللذين كانوا لي العون والسند
إلى جميع زملائي الطلبة ...

الطالبة بن عبد الرحمان مونية

مقدمة:

لقد صنف المشرع الجزائري من خلال القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها. وتعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من الأولويات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية من غداة الاستقلال، كونها الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية والاجتماعية. وتعد من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر وتسمى **الأرض الطيبة**. لذلك خصها المشرع باهتمام وافر منذ الاستقلال، ففي فترة لا تزيد عن ربع قرن صدرت العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تتضمن أنماط استغلال هذه الأراضي وتسييرها¹.

في البداية صدر الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/12/1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة. وقد منح فيه المشرع للمستحقين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية وبدون مقابل، ولا يمكن حرمان المستحق منه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 15/02/1969 المتضمن تحديد اختصاصات و سير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة. لكن هذا الحق غير قابل للتصرف أو الحجز عليه وهذا طبقا للمواد 5 و 6 من الأمر رقم 68-653 أعلاه. وقد تم إلغاء الأمر أعلاه بموجب المادة 47 من القانون رقم 87-19 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.

ثم صدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية، وقد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع غير محدد المدة و بدون مقابل ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث ولا يحرم منه صاحبه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم رقم 72-107 المؤرخ في 07/06/1972 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية.

وبتاريخ 08/12/1987 صدر القانون رقم 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، هذا القانون صدر في ظل دستور 1976 وتطبيقا للقانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأملاك الوطنية آنذاك، وهو عبارة عن إعادة نظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي نظمها قانون الثورة الزراعية و النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي في الفلاحة. والذي منح حق انتفاع دائم بمقابل على مجمل الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وقانون الثورة الزراعية، بمقتضى عقد إداري مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية ينقل إلى الورثة الذكور والإناث ويمكن التنازل عنه والحجز عليه. تطبيقا لأحكام المادة 105 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 بأن يكون استغلال الأراضي الفلاحية يتم وفقا لأحكام القانون رقم 87/19 وبذلك يكون قد كرس وحدة نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بعد أن ألغى القانون رقم 87/19 النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي وكذا المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني، في حين ألغى قانون التوجيه العقاري قانون الثورة الزراعية².

ثم تبين للدولة أن التحولات التي أحدثتها بموجب القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد حقوق المنتجين و واجباتهم لم تلقَ التجاوب المنتظر من قبل المستفيدين، إذ كانت بعيدة عن الآمال المرجوة رغم تملكهم حق الانتفاع بسبب الاختراقات المسجلة في كيفية استغلالها أو تحويلها عن طابعها الفلاحي وإهمالها. و أمام هذا العبث على الأراضي الزكية من طرف المستفيدين وغياب الرقابة من طرف الهيئات الإدارية المختصة. الأمر الذي دفع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14-12-1997 إلى تبني الطرح الأول لمؤتمر طرابلس المتمثل في بيع أو إيجار هذه الأراضي، إذ صادق بصفة نهائية على تقديم مشروع القانون المحدد لشروط وكيفيات بيع أو إيجار هذه الأراضي للبرلمان لمناقشته. فصدر القانون رقم 10-03

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 7.

1- بن رقية بن يوسف، محاضرة بعنوان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، الجزائر، السنة الدراسية 2013-2016، ص 01.

المؤرخ في 15-08-2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة³. والذي استبعد فكرة البيع وتخلي عن تأييد حق الانتفاع وتبني حق الاستغلال المؤقت عن طريق عقد الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

وأن نمط الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة جاء به القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15-08-2010 المتعلق بكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والذي ألغى صراحة القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08-12-1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم بموجب المادة 34 منه. والذي منح للمستفيدين في ظل القانون رقم 87 - 19 أجلا مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلبات لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ولهذا نجد في مجال العقار الفلاحي تنوع في تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة منذ الاستقلال إلى يومنا، وهذا من أجل النهوض بالفلاحة وتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي.

وللوقوف على ذلك لا بد أن نوضح مفهوم الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 10 - 03. و باعتبار تطبيق الأحكام التي جاء بها القانون رقم 10 - 03 تطرح جملة من النقاط التي تعتبر بمثابة إشكالات قانونية، متعلقة بعقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، لذلك انصبت دراستنا لهذا الموضوع.

وترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، أولا شخصية وتتمثل في اهتمامنا بمادة القانون العقاري والمنازعات المثارة بشأنها. وثانيا دوافع موضوعية تتمثل في كون أن القانون رقم 10 - 03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة هو قانون جديد لم يتم البحث فيه من قبل، ونظرا لقلّة الدراسات والمراجع فيه، إلا ما درس في المدرسة العليا للقضاء وما يوجد من مذكرات التخرج فيها.

وعند التطرق لموضوع المذكرة سنركز في دراستنا على عرض مضمون القانون رقم 10 - 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز عليها⁴. ومختلف المراسيم وكذا التعليمات والمناشير الصادرة طبقا له. مع جمع مختلف المحاضرات الملقاة في المدرسة العليا للقضاء في مادة القانون العقاري والمنازعات العقارية.

والصعوبات التي وجدها في صدد البحث في هذا الموضوع لانجاز المذكرة هي قلة المراجع والمؤلفات التي درست هذا الموضوع وتفسير القانون رقم 10-03 من جهة. ومن جهة أخرى ضيق الوقت من أجل إعدادها بشكل كاف من التفصيل والتحليل. وكذا نقص الاجتهاد القضائي في شأن تطبيق هذا القانون.

ومن أجل دراسة موضوع بحثنا المنوه عنه أعلاه، نعتمد على المنهج التحليلي من خلال شرح المفاهيم القانونية التي تضمنها القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، باعتباره الأنسب في ذلك بسبب نقص المراجع في هذا الموضوع مع الاستعانة ببعض المراجع الفقهية وكذا مختلف النصوص القانونية التي لها صلة بالموضوع، وبالتعليمات الوزارية المنصوص عليها في هذا الشأن. وبالتالي سيتم معالجة الموضوع في فصلين من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما هو النظام القانوني لعقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. وما هي المنازعات المثارة بشأنه في ظل القانون رقم 10 - 03.؟

وعليه تتفرع منها الإشكاليات التالية:

³ - قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. (جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 18-08-2010).

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. (جريدة رسمية عدد 79 مؤرخة في 29-12-2010).

ما هو مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؟ وما هي شروط و إجراءات منحه؟ و كذا وسائل ضمان حماية الأراضي الفلاحية محل الامتياز؟ وهذا ما نتناوله في الفصل الأول ضمن مبحثين، نتعرض في المبحث الأول إلى مفهوم عقد الامتياز وخصائصه، أما في المبحث الثاني نتعرض إلى إجراءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية ووسائل ضمان حمايتها.

وما هي الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، و الآثار المترتبة عليه، وكيفية انتهائه والاختصاص القضائي في المنازعات التي يثيرها؟. وهو موضوع الفصل الثاني ضمن مبحثين نعالج في المبحث الأول الطبيعة القانونية لعقد الامتياز والآثار المترتبة عليه، أما المبحث الثاني فننترق إلى انتهاء عقد الامتياز و المنازعات التي يثيرها.

وفي سبيل معالجة موضوع منح الامتياز طبقا للقانون رقم 10 - 03، والذي يشكل فيه مبدأ تحويل فيه حق الانتفاع إلى حق امتياز الركيزة القانونية التي بني عليها، لذا كان لزاما علينا في المذكرة وللاستدلال بالرجوع غالبا إلى أحكام القانون رقم 87-19 للترابط بينهما كون أنهما ينظمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لكن بأسلوب مختلف، للإلمام أكثر في كيفية تطبيق أحكام هذا القانون.

الفصل الأول: التنظيم القانوني لعقد الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأمالك الوطنية تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال منذ الاستقلال، منذ نظام التسيير الذاتي في الفلاحة إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية وصولا إلى النظام المكرس بموجب القانون رقم 87-19 والذي يعرف بقانون المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، ثم صدور القانون رقم 08 – 06 المؤرخ في 03 غشت 2008 والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي والذي يعتبر المرجع الأساسي للسياسة الفلاحية المنتهجة. وبناء على المادة 17 منه نجد أنها ذكرت النظام القانوني للامتياز باعتباره نمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.

ويشكل الامتياز الركيزة الأساسية التي بني عليها القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. وقد كان هو الحل المناسب لاستخلاف نظام قانوني جديد وعصري ومرن لنظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الاقتصادية الجديدة للدولة.

وهذا فالمشرع الجزائري ولضمان استغلال الأراضي الفلاحية و الأمالك السطحية المتصلة بها استغلالا أمثل. وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي، فجاء في القانون رقم 10-03 عدة وسائل لحمايتها ندرسها لاحقا.

وقد قسمنا هذا الفصل الأول إلى مبحثين، نتعرض في المبحث الأول إلى مفهوم عقد الامتياز وخصائصه، أما في المبحث الثاني نتعرض إلى إجراءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية ووسائل ضمان حمايتها (وسائل رقابة الدولة على المستثمرة الفلاحية محل عقد الامتياز). وفقا لما يلي:

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة:

لقد جاء في مشروع القانون رقم 10 – 03 أن مبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يشكل الركيزة القانونية التي بني عليها هذا القانون، وكذا الحل المناسب لاستحقاق نظام قانوني جديد وعصري ومرن لنظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الاقتصادية الجديدة للدولة وينهي حقبة طويلة وضعت قدرة إنتاجية هامة متسمة بالاختلالات والاستغلال غير الكافي في وضع حرج. ويعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز شرطا لا بد من تلبيته في هذا النظام القانوني الجديد المطبق على المستثمرات المنبثقة من القانون رقم 87 – 19 لاستمرارية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من طرف كل شخص طبيعي ذي جنسية جزائرية⁵.

كذلك وجب التطرق إلى تحديد الامتياز وخصائصه وشروطه لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وهذا في المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه ومجال تطبيقه:

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز وشروطه وخصائصه و نطاق تطبيقه كل في فرع واحد.

الفرع الأول: تعريف الامتياز:

سوف نتطرق في هذا الفرع الأول للتعريف المقدمة لعقد الامتياز قانونا و فقها وقضاء.

أولا: التعريف القانوني لعقد الامتياز وفقا للقانون رقم 10 – 03 والقانون رقم 08-16:

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون رقم 10 – 03 التي عرفت عقد الامتياز بنصها " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق

⁵ - جغام رضا، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، فترة التكوين 2011-2014، ص ص 3 و 4.

استغلال أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية متصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوي سنوية، يحدد كفاءات تحديدها و تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية."6

و عرفت المادة 03 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الامتياز بأنه: " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة مقابل إتاوة سنوية."6

وبالرجوع إلى التعريف المقدمة أعلاه، نجد أن قانون التوجيه الفلاحي الذي كرس الامتياز كمنظ حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للمادة 17 منه. وعرف الامتياز بأنه عقد وبالتالي مهد الطريق للقانون رقم 10 - 03 المحدد لشروط وكفاءات الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي جاء بنفس التعريف، مثلما جاء في المادة 04 منه أعلاه.

ثانيا: التعريف القضائي لعقد الامتياز:

فالتعريف القضائي يوضح فكرة اقتراب عقد الامتياز إلى نظام أكثر منه إلى العقد. وبالرجوع إلى قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فإن عقد الامتياز هو عقد إداري تمنح السلطة بموجبه الامتياز للمستغل، وذلك بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.

ثالثا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز في مجال المرفق العام:

يرى جانب من الفقه لامتياز المرفق العام، بأنه اتفاق تكلف بمقتضاه الإدارة شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام. وباعتباره أسلوبا للتسيير يمكن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق⁷، كما أن عقد الامتياز يحتوي أحكاما تعاقدية وأخرى تنظيمية، فالبنود التنظيمية هي تلك التي تتعلق بتنظيم وتسيير المستثمرات الفلاحية. ويمكن أن تعدل بصورة انفرادية من قبل الإدارة وبدون استشارة المستثمر الذي يحق له أن يطلب تعويضا. ويحتوي دفتر الشروط الذي تعده السلطة المانحة للامتياز، أما البنود التعاقدية فهي تلك التي تشترط أفضلية مادية ومالية لصالح صاحب الامتياز وترد في الاتفاقية التي تلحق اتفاق الطرفين ولا يمكن تعديلها بصورة انفرادية من قبل الإدارة⁸.

الفرع الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية:

يتم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة بموجب عقد الامتياز الذي على أساسه يتم تحديد الوعاء العقاري والأملاك السطحية محل حق الامتياز في شكل مستثمرة فلاحية، وقد عرفت المادة 46 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه العقاري بأنها وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية. وأول ما ذكر مصطلح المستثمرة الفلاحية في القانون رقم 10-03 كان بموجب المادة 10 منه. وتنشأ المستثمرة الفلاحية وتكتسب الشخصية المعنوية بمجرد شهر عقد الامتياز بناء على نفس المادة. وكذا المادة 05 من دفتر الشروط التي ورد فيها أن حق الامتياز يسري ابتداء من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية. ولها الأهلية للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا للقانون المدني.

ويترتب على اكتساب المستثمرة الفلاحية للشخصية المعنوية استقلال الذمة المالية لها عن الذمة المالية للمستثمر. الأصل أنه لا يجوز الحجز على حق الامتياز أثناء قيام المستثمرة الجماعية كقاعدة لأن الحصة ملك للمستثمرة لكن القانون رقم 10 - 03 أجاز ذلك.

⁶ - قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، (جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 10-08-2008).

⁷ - لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 220-221.

⁸ - لباد ناصر، القانون الإداري، (النشاط الإداري)، الطبعة الأولى، الجزء الثاني، 2004، ص 197.

وفيما يخص المستثمر الفلاحي فإن القانون رقم 10 - 03 لم يعرفه، لكن بالرجوع إلى القانون رقم 08-16 عرفه في المادة 47 منه. بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في المادة 45 من نفس القانون.

ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك. ويلاحظ من خلال هذا التعريف أنه شمل الشخص المعنوي إضافة إلى الشخص الطبيعي على خلاف ما ورد في تعريف عقد الامتياز أين يمنح فقط للشخص الطبيعي⁹.

الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز وفقا لأحكام القانون رقم 10 - 03:

بالرجوع إلى المواد 12، 13، 16 من القانون رقم 03-10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326، فنجد أن حق الامتياز له خصائص يمكن حصرها في:

أولاً: عقد الامتياز محل حق الامتياز ذو طابع إداري:

إن عقد الامتياز يتم بناء على دفتر الشروط وهو من أهم خصائص الامتياز في القواعد العامة، وعليه فالقانون رقم 03-10 عالج شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أكثر من إعطاء تعريف لحق الامتياز. ومن سمات العمل الإداري صدوره عن جهة إدارية وهو ما ينطبق على عقد الامتياز والذي وحد المشرع به سند استغلال الأراضي الفلاحية، خلافاً للقانون رقم 87-19 أين كانت فيه ازدواجية تتمثل أما عقد إداري مسجل ومشهر أو قرار استفاد من الوالي.

ثانياً: عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري:

جاء في المادة 12 من القانون رقم 03-10 بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول عقد الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

ويعرف الحق العيني بأنه رابطة معينة يعطيها القانون لشخص على شيء معين، وأهم ما يميزه هو الآثار القانونية المترتبة عليه وهي حق التتبع والتقدم، ويقصد بحق التتبع أن صاحب الحق العيني يتبعه في أي يد كان وليس فقط في يد المالك. ويقصد بحق التقدم أن صاحب الحق العيني يتقدم على أصحاب الحقوق العينية الأدنى منه مرتبة وعلى أصحاب الحقوق الشخصية¹⁰.

و يتضح جلياً من أحكام المادة 12 أعلاه، أن المشرع الجزائري أنشأ نوعاً جديداً من الحقوق العينية غير تلك المعروفة في القانون المدني. ويتعلق الأمر بحق الامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية، ينتقل للورثة وهذه الخصوصية تميزه عن حق الانتفاع في القانون المدني أي أن له طبيعة خاصة.

لقد جاء القانون رقم 03-10 بألية عقد الامتياز لينظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وألغي في المادة 34 منه. وذلك نتيجة المساوي التي أبرزها هذا الأخير والتي منها وضعية المستغلين المتميزة بعدم الاستقرار من إهمال للأراضي الفلاحية، المشاكل الداخلية لأعضاء المستثمرة نتيجة اعتماد العمل الجماعي مما أدى إلى تقسيم المستثمرات أو إيجارها وتحويل الأراضي الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما أن الأمالك تم التنازل عنها ولم تسدد قيمتها بالإضافة إلى التغيرات المتكررة للأعضاء¹¹.

⁹ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص7.

¹⁰ - جغام رضا، المرجع السابق، ص ص 6-7.

¹¹ - دحو نصيرة، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص8.

ثالثا: عقد الامتياز محدد المدة:

تطبيقا لنص المادة 04 من القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص – المستثمر صاحب الامتياز- بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوي سنوية يحدد كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية¹².

ويتضح جليا من خلال المادة أعلاه، أن من خصائص عقد الامتياز أنه يبرم لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط الذي تعده الدولة ممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كون أن إعداد هذا الأخير يدخل في صميم اختصاصه، وهو ما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. وما يلاحظ أن مدة العقد قابلة للتجديد ولكن ليس بصفة آلية.

إن القانون رقم 10-03 جعل مدة عقد الامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة مؤقت. متخليا بذلك عن فكرة تأييد الانتفاع. وأن ما يؤخذ على المشرع الجزائري مساسه بحق مكتسب للفلاحين خاصة حسني النية منهم، إذ لا يعقل المساس بحق ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، فلا يجوز المساس بالحقوق المكتسبة فقد جاء في المادة 06 من القانون رقم 19/87¹³.

" تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة".

والمادة أعلاه جعلت من حق الانتفاع دائما من حق دائما غير بمدة معينة، وهو نفس النهج الذي كان متبعاً في الأمر رقم 68-653. وكذا نفس الشيء بالنسبة للأمر رقم 73-71 الذي منح حق انتفاع مؤبد. كما أنه حدد أقصى مدة دون الحد الأدنى والذي يخضع لإرادة المستثمر حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 طبقاً للمادة الثانية من دفتر الشروط الامتياز نصت على أن تجديد الامتياز يكون بطلب من المستثمر عند انتهاء مدته، شريطة تقديم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهاء بصفة صريحة وبموجب طلب مكتوب. وجاء أيضا في دفتر شروط الامتياز، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن تجديد الإيجار حق مخول للمستثمر.

رابعا: عقد الامتياز ذو محل معين:

باستقراء أحكام القانون رقم 10-03 لاسيما المادة 04 منه نجد أن محل عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة. والتي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 وهذا حسب المادة الثانية من القانون رقم 10-03. وهذا الامتياز يعد أسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية وما يمكن ملاحظته من خلال التعريف الوارد في المادة 04 أنه أضاف الأملاك السطحية المتصلة بالعقار الفلاحي. لاسيما المباني والأعراس ومنشآت الري بناء على دفتر شروط لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية. كما أن عقد الامتياز يحدد الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية التي يمارس عليها حق الامتياز¹⁴.

خامسا: عقد الامتياز حق قابل للنقل:

طبقا للمادة 25 من القانون رقم 10-03 فإن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر، بل ينتقل للورثة ولهم أجل سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة. وينتقل حق الامتياز إليهم على الشيوخ وليس لهم حق القسمة المادية، وفي حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقاً للمادة 88 من قانون الأسرة، ولهم إما:

التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم أو التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

¹² - الأمر رقم 01-10، المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 49.

¹³ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا لقضاء، الدورة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص 8.

¹⁴ - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2014، دار هومة، الجزائر، ص 128-129.

وفي حالة عدم قيام الورثة بأي إجراء، فهنا يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاتخاذ تدابير سيتم التعرض إليها لاحقاً.

ساسا: عقد الامتياز حق قابل للتنازل:

إعمالا لمقتضيات أحكام المادتين 12 و 13 من القانون رقم 03-10، وباعتبار أن حق الامتياز يخول حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، نجد أن القانون رقم 03-10 الذي اعتبر حق الامتياز حق عيني عقار قابل للتنازل، وبالنتيجة تعين إتباع إجراءات بيع العقار من تسجيل وشهر وإفراغ عقد التنازل في الشكل الرسمي إعمالا للمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني.

وأن الذي يرغب في التنازل عن حق الامتياز يجب عليه بالأحكام الخاصة المنصوص عليها في المواد 15 و 17 من القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326. والملاحظ أن المادة 14 من القانون رقم 03-10 أجازت أن يكون التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستثمر الفلاحي للمدة المتبقية بشرط أن يكون سبب التنازل راجع إما لحالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

سابعا: عقد الامتياز حق قابل للرهن:

وطبقا للمادة 12 من القانون رقم 03-10، أنه تشكل هذه الخاصية خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليه في المادة 884 من القانون المدني. وهذا ما يؤكد الطابع الخاص لحق الامتياز الذي يمنح لصاحبه حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض دون سواها، وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة و عصرنتها¹⁵.

ثامنا: عقد الامتياز حق قابل للحجز عليه للمدة المتبقية منه:

نصت على هذه الخاصية المادة 13 من القانون رقم 03-10 كنتيجة آلية لقابلية حق الامتياز للرهن لفائدة مؤسسات القرض. ونستنتج أنه عند الحجز فلا يشمل ذلك إلا حق الامتياز رغم أن عقد الامتياز ينصب على الأرض والأملك السطحية المتصلة بها. وأساس ذلك أن المادة 27 من القانون رقم 03-10 جاء فيها أن الامتيازات والرهن التي تثقل المستثمرة تحسب في مبلغ التعويض الخاص بالأملك السطحية الذي تحدده إدارة أملك الدولة، وذلك عند انتهاء مدة حق الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 03-10.

لكن الشخص الراسي عليه المزاد عليه يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 16 و 19 من القانون رقم 03-10. وتطبق إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتبار أن حق الامتياز يرتب حقا عينيا له طبيعة خاصة¹⁶.

أما حكم رسو المزاد على حق الامتياز للمدة المتبقية منه، بعد أن يصبح نهائيا فإنه يسجل و يشهر في المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ومن رسي عليه المزاد يتقدم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل إمضاء دفتر الشروط، ثم بعدها تأتي مرحلة تحرير عقد الامتياز جديد يخضع لنفس إجراءات حكم رسو المزاد.

تاسعا: عدم إمكانية تجريد حق الامتياز من المستثمر إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة:

رغم أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري، إلا أنه يمكن للدولة ممارسة نزع حق الامتياز عندما تكون كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة. وفي هذه الحالة، يستفيد المستثمر صاحب الامتياز عند تاريخ اكتساب الدولة الفعلي للأرض من

¹⁵ - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 130.

¹⁶ - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131-132.

تعويض مسبق، عادل ومنصف أما إذا انصب الاسترجاع على جزء فقط من المستثمرة، يحق للمستثمر صاحب حق الامتياز المطالبة بفسخ الامتياز مقابل التعويض المسبق العادل و المنصف طبقاً للأحكام العامة¹⁷.

الفرع الرابع: مجال تطبيق عقد الامتياز:

يطبق القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15-08-2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب عقد الامتياز كحق امتياز. على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، تقدر مساحتها الإجمالية ما يقدر ما يقارب 2.5 مليون هكتار. وهي أراضي ذات قدرات عالية، أي خصبة أو خصبة جدا وموزعة عبر 1519 بلدية. وكذلك الأراضي التي لم يتم منحها في إطار القانون رقم 19/87 والمعروفة بالأراضي المتوفرة. وتستبعد من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية الخاضعة للاستصلاح وفقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية الخاضعة للاستصلاح. والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/06/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية. وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية. وكذلك الأراضي الرعوية المطبق عليها الأمر رقم 43/75 المؤرخ في 23/07/1975 المتضمن قانون الرعي، الأراضي الغابية المطبق عليها القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/07/1984 المتضمن النظام العام للغابات. والمرسوم التنفيذي رقم 01-87 المؤرخ في 05/04/2001 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 12/84¹⁸.

أولاً: الأراضي الفلاحية التي يشملها تطبيق القانون رقم 03-10:

تطبيقاً للمادة الثانية من القانون رقم 03-10، فإن نطاق عقد الامتياز، وهو الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87. وبالتالي لتحديد نطاق تطبيق الامتياز طبقاً لهذا القانون لا بد من تحديد الأراضي التي كانت خاضعة لهذا الأخير. وسيتم التعرض إليه بإسهاب عند التطرق لمجال تطبيق عقد الامتياز أدناه.

كما يطبق القانون رقم 03-10 على الأراضي الزائدة التي لم يتم منحها في إطار القانون رقم 19/87، وكذا الأراضي التي أسقطت حقوق الانتفاع منها، الأراضي المملوكة ملكية خاصة وباشرت الدولة حق الشفعة عليها، كما تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري سمح بتوسيع تطبيق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بناء على الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

وفيما يخص الأراضي المتوفرة صدر منشور وزارى مشترك رقم 108 بتاريخ 23 فيفري 2011 موضوعه إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات. ويقصد بالأراضي المتوفرة الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة تلك غير الخاضعة لأي نظام قانونى بتاريخ تطبيق الامتياز عليها. أما الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فإن هذه الأخيرة تمنح بعد استصلاحها طبقاً لأحكام المادة 18 من القانون رقم 06-18 إما في شكل امتياز لتلك التي استصلحتها الدولة وفق ترتيب تنظيمي سيتم تحديده لاحقاً وإما في إطار حيازة الملكية العقارية.

ويتم استغلال الأرض الفلاحة محل حق الامتياز في شكل مستثمرة فلاحية طبقاً للمادة العاشرة من القانون رقم 03-10 وقد عرفتها المادة 46 من القانون رقم 16-08 على أنها وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة.

¹⁷ - للتوضيح في هذا الإطار نجد المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 والذي صدر تطبيقاً للمادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 والمتضمن قانون المالية. والذي يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية والخاصة لأحكام القانون رقم 87-19 والمدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التهيئة والتعمير وكذا أحكام المادة 677 من القانون المدني.

¹⁸ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص11.

ثانياً: الأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز:

لقد ورد في المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 أن عقد الامتياز يمنح للمستثمر حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وكذا الأملاك السطحية التابعة لها، أي أن استغلال الأملاك السطحية يخضع أيضاً لنمط الامتياز.

وهذا على عكس القانون رقم 19/87 الذي نص في المادة السابعة – تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي وتكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكاً للمنتجين، ومنه نجد ازدواجية في الملكية. فعقد الانتفاع ينصب على الأرض وما فوق الأرض المحقق ملكاً للمستفيد من حق الانتفاع¹⁹.

فنستنتج أن القانون رقم 19/87 اعترف بحق الملكية للمستثمرين على ما فوق الأرض الفلاحية ويتم تحديد ثمن هذه الممتلكات وفقاً للتقويم الذي تعد إدارة أملاك الدولة وفقاً لمعطيات محاسبية.

ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والغراس ومنشآت الري وفقاً للمادة 04 من القانون رقم 10-03. لكن في إطار القانون رقم 10-03 فعقد الامتياز يشمل الأرض والأملاك السطحية المتصلة بها والسؤال الذي يجب طرحه هو ما مصير الأملاك المحققة من قبل المستفيدين من مالهم الخاص؟ وكيف سيتعامل معها معها الديوان الوطني للأرض الفلاحية؟

وفي سبيل ذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 تحت عنوان معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية. والتي تطرقت في محتواها إلى كيفية التعامل مع المسائل التي من شأنها عرقلة عملية التحويل كون أن هناك عدة مسائل واقعية فرضت نفسها²⁰.

وبالرجوع إلى التعليمات الوزارية أعلاه، فإنه في إطار تطبيق القانون رقم 10-03 فقد تطرقت إلى:

1- **الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية.** إن معالجة هذا النوع من الحالات يتم تبعاً لوجود علاقة تربط المبنى مع المستثمرة الفلاحية أو انتفانها ففرقت التعليمات بين:

- مباني صالحة للمستثمرة: تتم التسوية بعد التأكد ميدانياً من أن المباني لا تضر باستمرارياً نشاط المستثمرة.

- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: جاء هنا إسقاط حق المخالف أو المخالفين ومتابعتهم قضائياً.

- مباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة) إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائياً بسبب تحويل الطابع الفلاحي²¹.

ثالثاً: الأراضي المستبعدة من نطاق تطبيق القانون رقم 10-03:

إن مجال تطبيق القانون رقم 10-03 طبقاً للمادة 02 منه يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19-87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية. وبالرجوع إلى أحكام المادة 04 منه نجد يستثني من مجال تطبيقه ما يلي:

¹⁹ - دحو نصيرة، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص 11.

²⁰ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 تحت عنوان معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، الموقعة من وزير الداخلية والجماعات الداخلية، وزير المالية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2012.

²¹ - جغام رضا، المرجع السابق، ص 11.

الأراضي الفلاحية التابعة للمزارع النموذجية، وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي طبقاً للمادة 02 من المرسوم رقم 52/82، فهذه المزارع كانت خاضعة للمرسوم رقم 29/82 المؤرخ في 16 جانفي 1982.

ونجد الأراضي الفلاحية الخاضعة للاستصلاح وفقاً للقانون رقم 13/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية. وكذلك الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية المنظمة بالمرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 06 جوان 1992. ونجد القطع الأرضية التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية الممنوحة بموجب حق امتياز والتي ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997.

- الأراضي الرعوية التي يطبق عليها الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 17 جوان 1975 المتضمن قانون الرعي.

- الأراضي الغابية التي يطبق عليها القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جويلية 1984.

- الأراضي التابعة لمؤسسات التكوين والبحث ومعاهد التنمية، ونصت المادة 19 من القانون رقم 08-16 على أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز المهام المسندة إليها تحدد عن طريق التنظيم. والذي كلل بصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-11.

وبالتالي يتم استبعاد كل الأراضي الخاضعة لأنظمة استغلال أخرى، فالقانون رقم 10-03 لا يتعلق إلا بمساحة 5,2 مليون هكتار من مجموع 47 مليون هكتار المصنفة أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي والموجودة على المستوى الوطني. والتي بها ما يقارب 96 ألف مستثمرة فلاحية و 218 ألف مستغل. فمجموع 47 مليون هكتار يضم 32 مليون هكتار سهوب و 7 ملايين غابات وأحراش و 5,8 مليون هكتار صالحة للزراعة من بينها 6 ملايين هكتار ملك خاص غير معنية بهذا القانون²².

المطلب الثاني: شروط منح عقد الامتياز:

فالقانون رقم 10-03 نص على وجوب توافر شروط للحصول على عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة. وسنحاول من خلال هذا المطلب تبيان شروط منح عقد الامتياز، وذلك بالتفرقة بين تلك الخاصة بالمستثمر وتلك الخاصة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز مع إعطاء حق الرقابة للدولة تمارس عن طريق الهيئات التي خولها لها القانون ووسائل حمايتها، سيتم التطرق لها في حينها. ضمن الفروع التالية:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتكوين عقد الامتياز و أركانه :

يمكن تقسيم الشروط المتعلقة بتكوين عقد الامتياز إلى شروط خاصة بالانعقاد وبالأرض محل عقد الامتياز وتلك الخاصة بالمستثمر. و باعتبار أن حق الامتياز لاستغلال الأرض الفلاحية يمنح بموجب عقد وبالنتيجة لذلك تعين التطرق إلى الشروط العامة لإبرام العقود وهي الرضا، المحل، السبب. إضافة إلى ذلك ركن الشكل على أساس أن عقد الامتياز يرتب حق عيني بموجب نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 ويمكن حصرها فيما يلي أدناه:

1- طرفي عقد الامتياز:

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 10-03. ويرسل الملف إلى إدارة إلى أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

ويلاحظ أن طرفي العقد هما من المستثمر من جهة ومديرية أملاك الدولة من جهة أخرى. وتأتي بعد ذلك عملية تسجيل وشهر العقد باعتباره يرتب حق عيني عقاري طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 10-03.

²² - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص 221.

2- الرضا:

لا تطرح مسألة الرضا في عقد الامتياز بالنسبة إلى المرشح لعقد الامتياز، وهذا راجع إلى كون هذا الأخير يغلب عليه الطابع التنظيمي لوجود دفتر الشروط معد سلفا وما على المترشح إلا الموافقة دون إمكانية التفاوض، على عكس ما يميز العقود المبرمة بين الخواص كونها تتميز بالطابع التفاوض مما يجعل من الرضا له طابع خاص في عقد الامتياز محل الدراسة كونه ينصب على عقد يتضمن استغلال أرض فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة²³.

3- محل عقد الامتياز:

تطبيقا للمادة 04 من القانون رقم 03-10 فإن محل عقد الامتياز ينصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها كالمحلات السطحية، المستودعات، الغراس و منشآت الري. كما هو الشأن بالنسبة للقانون رقم 19/87، وهذا وفقا للقواعد العامة التي تشترط الآن يكون محل العقد معين أو قابل للتعيين.

ويتم تحديد القطعة الأرضية التي يستعمل عليها حق الامتياز عن طريق إجراء المسح بعد إعداد المخطط المعد من طرف مديرية مسح الأراضي ويتم تحديد المساحة على أساس عدد المنتجين في المستثمرة الفلاحية وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض بمراعاة المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم الخاص بتقسيم الأراضي الفلاحية والذي تعد أحكامه من النظام العام طبقا للمادة 23 من القانون 16/08²⁴.

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

ويكون حق استغلال الأراضي الفلاحية حسب القانون رقم 03-10 مفرزا بالنسبة للمستثمرة الفردية أو على الشبوع بالنسبة للمستثمرة الجماعية أو للورثة الذين انتقل إليهم حق الامتياز وفقا لقواعد الميراث. وإذا أراد المستثمر تشكيل مستثمرة فلاحية فردية فيتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويجب على هذا الأخير مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-99 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية. ويثبت هذا التغيير بموجب عقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية يسجل ويشهر في المحافظة العقارية.

4- الشكلية:

طبقا للمادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري أن المبدأ العام في الحقوق العينية مضمونة أن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.

وبالرجوع لأحكام المادة 12 من القانون رقم 03-10 فإن حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري، وبالتالي كون عقد الامتياز يتعلق بحق عيني عقاري فلا بد من إفراغ محتواه في عقد رسمي طبقا للمرسوم للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

أما في ظل القانون رقم 19-87 فإن محل عقد الانتفاع هو أيضا حق عيني عقاري طبقا لما نصت عليه المادة 08 منه. وعملا بالمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وجب إفراغه في شكل رسمي، وحددت المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 الصادر بتاريخ 06/02/1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري. والجهة المخولة

²³ - جغام رضا، المرجع السابق، ص 13.

²⁴ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، ألقيت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص 14.

بإعداد هذا العقد، وهي إدارة أملاك الدولة، ويتم تحريره في نسخة أصلية ونسختين. وتخصص الأولى للمحافظة العقارية قصد إشهارها أما الثانية فتسلم للمستثمرة الفلاحية بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري، كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها كما استمر العمل به حالياً، وتعفى من المادتين 5 و 6 من قانون المالية لسنة 1989 هذا العقد من حقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري²⁵.

وأنة طبقاً للمادة 34 من القانون رقم 19-87 فإن أي تغيير في أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يحتج به إلا بمراجعة نفس القواعد الأولى. وقد ارتأينا التطرق إلى القانون رقم 19-87 فيما يخص شروط التنازل عن حق الانتفاع نتيجة بروز عدة إشكالات واقعية فرضت نفسها وهذا ناتج إما لتنازل بعض الفلاحين عن حق الانتفاع دون احترام الشكليات المطلوبة وإما لوجود قرارات ولائية غير مشهورة، مما أدى ذلك إلى صدور تعليمات وزارية مشتركة تعالج ذلك وسيتم التطرق إليها في حينها²⁶.

ونجد أن القانون رقم 03-10 اتبع نفس المنهج في المادة 18 منه، فأى تغيير للمستثمر يثبت بناء على دفتر الشروط لدى الديوان وبمقدار امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة ويشهر في المحافظة العقارية. وما يميز عقود الامتياز في إطار القانون رقم 03-10 خاص بالمستثمرات الفلاحية تسجل فيه عقود الامتياز طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز:

اشترط القانون رقم 03-10 على أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة. والتي كانت خاضعة للقانون رقم 19-87 المؤرخ في 08/12/1987 طبقاً للمادة الثانية منه أنه يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19-87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق في 08 ديسمبر 1987 والمذكور أعلاه.

وأن الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة متكون من عدة أراضي من مصادر مختلفة، ومنه نجد أن القانون رقم 19-87 تم تطبيقه على الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي تتألف حسب المادة 18 منه من:

- أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة.
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والعائدة للأملاك الولائية أو الدولة بما فيها الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والتابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي.
- أراضي العرش الخاصة بالزراعة.
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمتروكة ولا صاحب لها أو لا وارث لها بعد قفل عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها.
- كما نجد نوعاً ثانياً من الأراضي التي كانت تخضع للقانون رقم 19-87 وبالنتيجة تخضع إلى القانون رقم 03-10 وهي الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قداماء المجاهدين²⁷.

الفرع الثالث: الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز:

²⁵ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 139.

²⁶ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 تحت عنوان معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، موقعة من وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الفلاحة والتنمية الريفية، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2012.

²⁷ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص 16.

حددت المواد 5 و 6 و 7 و 19 من القانون رقم 10-03 الشروط الواجب توافرها في المستفيد. ويجب التفرقة بين حالتين لمنح الامتياز، إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية وإما بطريق أصلي بالحصول مباشرة على عقد الامتياز.

أولاً: شروط منح عقد الامتياز لأعضاء المستثمرات السابقة:

وتتعلق بالشروط المطلوبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز. ولقد نص المشرع في المادة الخامسة من القانون رقم 10-03 على أنه يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا منه بموجب أحكام القانون رقم 87-19. ويمكن استخلاص الشروط الواجب توافرها في المستثمر بالرجوع إلى أحكام المواد 4 و 5 و 6 و 7 و 19 من القانون رقم 10-03 فيما يلي:

1- شرط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً:

ونجد هذا الشرط في المادة 4 من القانون رقم 10-03، أي أن المشرع الجزائري استثنى من تطبيق هذا القانون الأشخاص المعنوية مهما كانت طبيعتهم، بينما شمل تعريف المستثمر الفلاحي في القانون رقم 08-16 الشخص المعنوي. ويمكن تبرير ذلك أنه سواء في ظل القانون رقم 87-19 فقد اشترط في المادة 20 منه مشاركة كل عضو من أعضاء المستثمرة مباشرة وبصفة شخصية في الأشغال ضمن إطار جماعي.

أما حالياً فالمادة 22 من القانون رقم 10-03 اشترطت على المستثمرين إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً. وبالتالي لا يمكن أن يقع هذا عائق شخص معنوي. إضافة إلى ذلك طبيعة العمل المطلوب لاستغلال المستثمرة الفلاحية التي تتطلب دراية بالمجال الفلاحي وهو ما لا يمكن تصوره في الشخص المعنوي. وقد ذكرت المادة 22 من القانون رقم 87-19 أن التنازل عن الحصة لا يكون إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي. وبالتالي يبقى نفس المنهاج المطبق في المادة 17 من القانون رقم 10-03 بالنسبة للمترشحين الجدد، وكذا الفئة الأولى وهم أصحاب المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 87-19. وفي ذات السياق نجد أن هناك تعليمة وزارية جاء فيها أنه لا يمكن منح الأرض إلا للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

أما الشرط المهني في الشخص الطبيعي بأن يكون عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي أو مستخدماً في المستثمرات الفلاحية أو مهندساً أو تقنياً فلاحياً أو عاملاً موسمياً أو فلاحاً شاباً أو مجاهداً أو ذوي الحقوق. ولم يتطرق له القانون رقم 10-03 بالنسبة للمعنيين بتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز لكنه تضمن شروط مهنية في حالة منح الامتياز بصفة أصلية عن طريق إعلان الترشيح عملاً بالمادة 17 منه.

2- شرط أن يكون المستثمر من جنسية جزائرية:

نصت المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 المتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز على شرط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية. ونلاحظ أنه لم يتم النص على شرط الجنسية الجزائرية عند التطرق لشروط الامتياز وإنما ذكرت الجنسية الجزائرية عند تعريف الامتياز في المادة الرابعة منه السالفة الذكر والتي تنص على ما يلي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية " ²⁸.

3 - شرط أن يكون المستثمر الفلاحي قد وفى بالتزاماته وفقاً للقانون رقم 87-19:

إضافة إلى الشروط المذكورة أعلاه نصت المادة 05 من القانون رقم 10-03 على وجوب أن يكون المستفيد عضواً من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 الحائزين

²⁸ - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص 210.

على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي الذين وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19-87

29

ونلاحظ أن القانون اشترط أن يكون هؤلاء حائزين إما على: عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية قرار من الوالي المختص إقليمياً. و يمكن إضافة إلى أن المادة أعلاه لم تذكر وجوب شهر قرار الوالي كما هو بالنسبة للعقد، فالأصل أن الأمر يتعلق بحق عيني إذ أن قرار الوالي لا يرتب أي حق عيني مادام غير مشهر .

ملاحظة: إشكالية من يحوزون عقود رسمية غير مشهورة تمت أمام الموثق ومحركات عرفية تتضمن تنازلاً غير قانوني عن حق الانتفاع:

نرى وجوب معالجة هذه الإشكالية بنوع من التفصيل لما لها من علاقة بموضوع دراستنا وفقاً لما يلي باختصار هذا النقاط .

لقد أفرز الواقع إشكاليات كثيرة عند البدء بعمليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فظهرت فئة لها عقود رسمية موثقة تتضمن تنازلاً عن حق الانتفاع ولكنها غير مشهورة بسبب صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة في 03 مارس 2005 المتعلقة بشأن منع التنازل عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون رقم 87-19 والمتضمنة إلغاء التعليمات الوزارية رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 الخاصة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين .

كما أفرز الواقع فئة تحوز محركات عرفية تعتبر المستغل الفعلي للمستثمرات منذ سنوات. خاصة تلك التي قامت ببناء منشآت فوقها كمخازن الخضر والفواكه وغرس أشجار مثمرة، رغم أنها تمت بموافقة صاحب حق الانتفاع وسكوت مديرية أملاك الدولة عن هذه الأعمال³⁰ .

وفي نفس السياق صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 تحت عنوان معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، الموقعة من وزير الداخلية والجماعات الداخلية، وزير المالية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2012³¹

إن هذه التعليمات موجهة إلى اللجنة الولائية التي يرأسها السيد الوالي وكذا المحافظة العقارية، من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحقيقاً تكميلياً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها وجاءت التسمية في التعليمات أعلاه الملفات التي تمثل وضعيات خاصة. والهدف من تطبيقها لتحقيق هدفين :

- التطهير النهائي للوضعيات التي تلحق ضرراً بالاستغلال العقلاني للأراضي وبالأملاك العقارية بصفة عامة
- ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

وتتمثل الحالات التي تطرقت لها التعليمات أعلاه فيما يأتي بيانه :

29 - بلعربي يوغورطة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، فترة التكوين 2013-2016، ص ص 10-12.

30 - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص 18.

31 - للتوضيح أكثر يرجى الاطلاع على محتوى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2011. عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية بعنوان "معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية".

1- التنازل عن حق الانتفاع:

فالملفات المطروحة على اللجنة تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الانتفاع، إما بواسطة عقد موثق معد في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002 لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية وإما بعقد عرفي.

كما أوجبت التعليمات تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 19-87 والقانون رقم 03-10 وفي هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تم النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع أمام الجهات القضائية المختصة.

2 – بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق.

فقد تم إحصاء وضعيتين:

أ- عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة. لكن وردت أسمائهم في محاضر اجتماع اللجان الولائية، في هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون رقم 19-87 والقانون رقم 03-10 أعلاه.

ب- حالة توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات استفادة لكن لا يستغلون أي أرض في هذه الحالة يجب رفض ملف المعني.

ونستنتج باستقراء الحالة " ب " أن التعليمات أعلاه أخذت بالمستغل الفعلي للأرض الفلاحية.

والمقصود بأن يكون عضو المستثمرة الفلاحية قد وفى بالتزاماته المنصوص عليها في القانون رقم 19-87 أي ما هو منصوص في المواد 17، 18، 19، منه والمرسوم التنفيذي رقم 51- 91 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون. وهي المشاركة الشخصية والمباشرة في استغلال المستثمرة الفلاحية، الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، المحافظة على وحدة المستثمرة و استمراريتها، الالتزام بعدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، الالتزام بعدم تغيير تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي، دفع الإتاوة من المستغلين³². غير أن المادة السابعة من القانون رقم 03-10 أقصت من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة الثانية أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

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

أما بالنسبة للمستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة الذين لهم قضايا مطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة فتؤجل معالجة ملفاتهم إلى غاية إصدار الحكم النهائي طبقاً للمادة 07 من القانون رقم 03-10. وقد عدت الملفات المعروضة على القضاء ب 11900 حالة حسب وزير الفلاحة والتنمية الريفية³³.

4- شرط أن لا يكون صاحب الامتياز سلك سلوك غير مشرف أثناء حرب التحرير:

³² - جغام رضا، المرجع السابق، ص 18.

³³ - جغام رضا، المرجع نفسه، ص 18.

وهذا الشرط نصت عليه المادة 19 من القانون رقم 10-03 بنصها أنه لا يمكن لأي كان وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أرض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني. ويكون حسب المرسوم رقم 96-39 المؤرخ في 20 جويلية 1996 عن طريق اللجنة المنعقدة لدى وزارة المجاهدين.

والملاحظ حول هذا الشرط أن إثباته لم يعالجه أي نص تشريعي وعلى اثر ذلك صدرت وزارة الفلاحة في إطار تطبيق القانون رقم 87-19 التعليمية رقم 156 المؤرخة في 10 أفريل 1993 المتعلقة بالمستفيدين من القانون أعلاه والذين لهم سلوك معادي لثورة التحرير الوطني جاء فيها نظرا للفراغ القانوني في هذا المجال، فإن فريق عمل قد تشكل من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري ووزارة المجاهدين و المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء.

وتتكفل اللجنة بدراسة قضية تحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية وحتى لا يكون خلل في البرنامج المسطر لتسليم العقد فإنه يتعين على الجهات المعنية تسليم العقد الإداري لكافة المستثمرات الفلاحية المعنية لأنه لا يمنع فيما بعد سحب العقد الإداري إذا كان أحد أعضاء المستثمرات الفلاحية أو مجموعة من الأعضاء لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا. واستمر الوضع إلى حين صدور الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري. وجاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري جاء فيها أن تحديد السلوك و كفاءات إثباته يكون عن طريق التنظيم.

وكان لمجلس الدولة أن فصل في هذه المسألة بقرار³⁴، إلا أنه تراجع عن ذلك في قراره المؤرخ في 10/02/2004 ملف رقم 007260³⁵- في قضية والي الجزائر ضد ق م و من معه- و أكد بأن الوالي يكون مختصا بالتصريح بسقوط حق المستفيدين في حالة انعدام عقد إداري مشهر، و ذلك عملا بنص المادة 6 فقرة 4 من الأمر رقم 95-26 المعدل و المتمم للقانون المتضمن قانون التوجيه العقاري، وأنه يجب أن يكون المستفيد يمارس الفلاحة أو متكون في المجال الزراعي وإقرار هذا الشرط يتطلب التفرغ الكلي لممارسة المهنة³⁶.

ثانيا: الشروط المطلوبة في المترشحين الجدد:

طبقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم 10-03 تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح مع احترام أحكام المادة 15 من القانون أعلاه. وتعطى الأولوية إلى:

- 1- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،
 - 2- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،
 - 3- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية لتعزيز المستثمرة وعصرنتها،
- و أحالت المادة 17 شروط و كفاءات تطبيقها إلى التنظيم .

³⁴ - جاء في قرار مجلس الدولة المؤرخ في 08/03/99: (قضية والي تلمسان ضد ي ط) أن القضاء هو المختص بسحب حق الاستفادة في حالة عدم توافر الشروط القانونية في المستفيد " ... حيث أن النزاع يتعلق بطلب إبطال قرار والي ولاية تلمسان و المتضمن إلغاء قرار استفادة المستأنف عليه من قطعة أرض فلاحية و جاء هذا الإجراء على أساس أن المستفيد الأنف الذكر كان سلوكه مشبها أثناء الثورة التحريرية و كانت تصرفاته ضد بلاده".

³⁵ - جاء في حيثيات القرار ما يلي: "... حيث أن المستأنف عليهم استفادوا من وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص الولائي في 08/04/88. حيث أنه لم يتم شهر عقد تأسيس المستثمرة لدى المحافظة العقارية و لم تنصب في شكل عقد إداري كما تنص عليه المادة 12 من قانون 87-19. حيث أن المدعين المستأنف عليهم كانوا قد طلبوا إلغاء القرار الولائي المؤرخ في 04/02/96 عن والي الجزائر، والذي كان قد ألغى قرار استفادتهم. لكن حيث أن مقرر والي ولاية الجزائر لا يخالف القانون و لا يتجاوز السلطة، و إن الوالي مختص إقليميا بملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون الإداري محل إجراءات تسجيل و شهر عقاريين و ذلك طبقا للمادة 6 من الأمر 95-26 ...".

³⁶ - عجة الجبلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 200-

وصدر التنظيم المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 . والملاحظ أنه لم تشير أية مادة منه إلى كيفية تطبيق ما ورد في المادة 17 أعلاه صراحة، لكن باستقراء التنظيم يستشف أنه وبموجب المادة 25 منه التي جاءت تحت عنوان امتياز الأراضي المتوفرة أنها تتعلق بالمرشحين الجدد وجاء في محتواها أن إعلان الترشح يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وأحالت فيما يخص كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين إلى قرار من الوزير المكلف بالفلاحة، وتطبيقا لذلك صدر منشور وزاري مشترك بين وزير الفلاحة ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعنوان إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات³⁷.

وسابقا وفقا للقانون رقم 87-19 في المادة 10 منه تمنح الأولوية للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة. وكذا تمنح الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين، عمال موسميين وكذا الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية، وتمنح الأولوية في الحالات المذكورة للمجاهدين وذوي الحقوق³⁸.

وما يلاحظ بالنسبة لحالة المترشحين الجدد أن المشرع احتفظ في المادة 19 من القانون رقم 10-03 بشرط أنه لا تمنح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز لمن سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني .

مع الإشارة مبدئيا إلى أنه لا يمكن أن يكتسب أي شخص أكثر من حق امتياز واحد على مجمل التراب الوطني وإلا سيتابع بجنحة التصريح الكاذب. و ذلك أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

ويمكن التوصل إلى استثناء أن اكتساب شخص واحد أكثر من حق امتياز محصور إما في المستثمر منفردا و أما أصحاب الامتياز الآخرين لنفس المستثمرة الفلاحية حسب المادة 15 من القانون رقم 10-03. ويمكن أن يكون مستثمرا مستقلا يهدف إلى تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بعد ضم قطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى ويتعلق الأمر هنا بالمجاور قصد تجميع المستثمرات الفلاحية وهذا هو غرض المشرع الجزائري من القانون رقم 10-03.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكره فإنها حددت المساحة القصوى للمستثمرة الفلاحية الناشئة عن اكتساب عدة حقوق امتياز ب 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

وقد تعرض المنشور الوزاري رقم 108 أعلاه بالتفصيل إلى كيفية إنشاء المستثمرات الفلاحية الجديدة على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة ، مرفوقا بملحق يتضمن المساحة القصوى المقررة تطبيقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ويلزم المستثمر تحت طائلة البطلان بمباشرة الأشغال خلال 06 أشهر التي تلي حصوله على عقد الامتياز، غير أنه يتم الفسخ من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان عندما لا ينجز المستثمر برنامج الاستصلاح ضمن الأجل المحددة في دفتر الأعباء طبقا للمادة 10-03³⁹.

المبحث الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية ووسائل ضمان حمايتها:

يتم الحصول على عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية وفقا لقانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 إما عن طريق تحول حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية، و إما عن طريق أصلي أي بالحصول مباشرة على عقد الامتياز. وعليه يتم دراسة الإجراءات الواجب إتباعها من قبل المستثمرين الفلاحيين لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. و وسائل ضمان حمايتها (أي رقابة الدولة قبل نشوء المستثمرة الفلاحية محل عقد الامتياز) في مطلبين وفقا لما يلي:

37 - منشور وزاري مشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2011 موضوعه إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.
38 - دحو نصيرة ، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24 ، السنة الدراسية 2015-2016، ص21.
39 - جغام رضا، المرجع السابق، ص 19-20.

المطلب الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز:

تطبيقاً لنص المادة 09 من القانون رقم 10-03 فإن المشرع ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية التي تتوفر فيها الشروط السابق ذكرها ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴⁰، على أن تبدأ المهلة من تاريخ 14 غشت سنة 2010. وهذا ما سنتطرق إليه في دراستنا للمطلب:

الفرع الأول: إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ودراساتها:

للاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز.

أولاً: تقديم الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تبعاً لأحكام المادة التاسعة من القانون رقم 10-03 أعلاه فإنه يتعين لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وجب مراعاة الشروط المنصوص عليها في المواد 4-5-7-19 منه. وذلك بتقديم طلب التحويل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وقد أحالت هذه المادة شروط و كفاءات التطبيق إلى التنظيم. وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وطبقاً للمادة الثانية منه فإن ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يقدم بصفة فردية من كل عضو ولو في حالة مستثمرة جماعية⁴¹.

1- محتوى ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

لقد حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الوثائق الواجب توافرها في ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم وهي:

- ملاً استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل كامل.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات الهوية.
- شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من أن صاحب المستثمرة غير متوفي.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية. ويشمل العقد الأصلي الإداري والعقد التوثيقي في حالة التنازل عن حق الانتفاع من طرف أحد المستفيدين في المستثمرة الفلاحية أو الجماعية أو صاحب الشهادة التوثيقية في حالة وفاة صاحب حق الانتفاع الدائم وانتقال الحق للورثة أو نسخة من قرار الوالي. وفي حالة وفاة المستفيد من المستثمرة الفلاحية يرفق العقد الأصلي أو قرار الوالي بعقد فريضة الهالك.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرماً محيناً لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بهذا المرسوم 10-326.
- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وتكون الوكالة هنا وكالة عامة وفقاً للمادة 573 من القانون المدني لأن مهمة الوكيل هي إدارة الحصة في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، أي إدارة حق استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

⁴⁰ - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تم إنشائه بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 (ج ر رقم 15 لسنة 1996) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 (ج ر رقم 61 لسنة 2009) المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي تنص على أنه: " عملاً بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 و المذكور أعلاه، تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المال، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتدعى في صلب النص بالديوان"، ج.ر، 1996، ع 15. ، و الذي يتخذ شكل هيئة عامة ذات طابع صناعي و تجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية، ويعتبر الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي. وللاطلاع أكثر راجع كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص ص 62-70.

⁴¹ - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 280.

وفي حالة إذا ما كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تحيين هذا المخطط وهذا وفقا للمادة الرابعة من المرسوم أعلاه.

وللتوضيح أكثر حول هذه النقطة ففي حالة ما إذا كان عدم تطابق بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود - الفارق في المساحة يفوق 1 من 20 فالتعليمية الوزارية⁴² المشتركة جاء فيها:

- يتعلق الأمر بتكريس حق المستثمر والقيام بعد ذلك بتحيين مخططات تحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

- ويمكن ملاحظة أن التعليمية الموجهة إلى لجان الدراسة والمحافظات العقارية أكدت أن عدم التطابق لا يحول دون إتمام إجراءات التحويل إلى حق امتياز ثم تأتي عملية التحيين.

وطبقا للمادة 11 من المرسوم أعلاه فإنه يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المتعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم إلى غاية البت نهائيا فيها، ويكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستغلال تلك الأراضي خلال هذه الفترة طبقا للمادة 29 من المرسوم أعلاه. والجدير بالذكر أن تأجيل عملية التحويل لهذه الفئة لا يعني عدم قبول ملفاتهم من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴³.

ثانيا: الأجل القانونية لإيداع طلبات التحويل من عقد انتفاع دائم إلى حق امتياز:

لقد نص القانون رقم 10-03 في المادة 30 الفقرة الأولى منه على الأجل التي يجب إيداع فيها طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما نصت في الفقرة الثانية من نفس القانون. والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على الجزاء المترتب عن عدم إيداع طلبات التحويل في الأجل المحددة في المادة 30 فقرة أولى.

أ- ميعاد تقديم طلب حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز:

يتعين على كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسمه الخاص خلال أجل 18 شهر تبدأ من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية والموافق ليوم 18 غشت 2010. وهذا ما نصت عليه المادة 30 فقرة أولى من القانون رقم 10-03، وعليه فأخر يوم لإيداع ملفات التحويل هو 18 فيفري 2012.

أما فيما يخص المستفيدين من المستثمرات الفلاحية المطروح قضاياهم على مستوى الجهات القضائية، فيؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى غاية الفصل الجهة القضائية فيها نهائيا. وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. وهنا يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستغلال الأراضي الفلاحية وهذا طبقا للمادة 29 من المرسوم التنفيذي 10-326.

وفي الواقع العملي لا تزال ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تقبل من طرف الدواوين الوطنية للأراضي الفلاحية إلى غاية اليوم⁴⁴.

ب- الجزاء المترتب عن عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الأجل المحدد:

بين القانون رقم 10-03 في المادة 30 فقرة 2 منها و كذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 في المادة 09 منه الجزاء القانوني المتخذ ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين لم يتقدموا بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي

⁴² - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654 تحت عنوان معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، الموقعة من وزير الداخلية والجماعات الداخلية، وزير المالية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2012.

⁴³ - بن رقية بن يوسف، محاضرة بعنوان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 10-03، المرجع السابق، ص 4.

⁴⁴ - بلعربي يوغورطة، المرجع السابق، ص 16.

الوطني للأراضي الفلاحية خلال الأجل المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03. ويتمثل في إسقاط الحقوق العينية لهؤلاء و لا يترتب هذا الجزاء إلا بعد إتباع إجراءات اعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورتتهم بإيداع ملفات التحويل.

- اعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورتتهم. وإذا لم يقدم أعضاء المستثمرة الفلاحية أو ورتتهم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال مدة 18 شهر ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية، يطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من المحضر القضائي توجيه اعدار أول للمعني وبعد انقضاء مهلة شهر يوجه له اعدار ثاني. وهذا يهدف الاعذار إلى تنبيه والتحذير على ما سيحدث لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة في الاعذار إذا لم يمثل هؤلاء للطلب الذي تضمنه⁴⁵.

وحتى يكون الاعذار صحيحا يجب أن يتم من طرف المحضر القضائي وفقا لأحكام المادة 30 من القانون رقم 10-03 ويتم التبليغ إما للمعني شخصيا أو لأحد أفراده أو بمقتضى رسالة مضمنة أو عن طريق النشر طبقا للمواد 408، 411، 412 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- إسقاط الحقوق بموجب قرار من الوالي: وتطبيقا للمادة 30 من القانون رقم 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإن عدم قيام المستثمرين الفلاحيين أو ورتتهم في حالة وفاة مورثهم بإيداع ملف التحويل خلال 18 شهر تبدأ من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية. وبعد الاعذارين الموجهين لهم يعتبرون متخلين عن حقوقهم العقارية، وهنا تستعيد إدارة أملاك الدولة هذه الأراضي وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ويمنح حق امتيازها لفلاحين آخرين طبقا لأحكام القانون رقم 10-03 وهذا بعدما يتم إسقاط حقهم بموجب قرار يصدره الوالي الذي ينشر في المحافظة العقارية.

والمستقر عليه قانونا و قضاء أن إسقاط الحق بموجب قرار من الوالي يكون في حالة حيازة عضو المستثمرة الفلاحية على قرار من الوالي يفيد استفادته من الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة، أما إذا كان المستثمر الفلاحي يستغل الأرض الفلاحية بموجب عقد إداري مشهر، فالقاضي وحده له الحق في فسخ هذا العقد. وهذا ما أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 01-02-2005 تحت رقم 014397. والقرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 11-04-2007 تحت رقم 399559.⁴⁶

وفي هذا الخصوص، فالأستاذ بن رقية بن يوسف أشار إلى أن المادة 30 من القانون رقم 10-03 اعتبرت المستثمر الفلاحي أو ورتته الذين لم يقدموا طلب تحويل في أجل 18 شهرا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية متخلين عن حقوقه العقارية، أي بمعنى أن الذي لم يقدم طلب التحويل خلال الفترة المحددة دليل أنه تخلى و أهمل حقه الدائم. وهذا الربط غير سليم ومجحف في حق الأعضاء، كالمستفيد الذي يرفض تحويل حقه الدائم إلى حق امتياز مؤقت وكذا وارث المستفيد الغائب أو المفقود.

وعليه فالأشخاص الذين لم يقدموا طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل محدد في المادة 30 من القانون رقم 10-03 يعتبرون متخلين عن أرضهم وتسحب حقوقهم بموجب قرارات إدارية أم كان لايد من إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 والمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة و العامة. والقانون رقم 84-11 المؤرخ في 09-06-1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27-02-2005 المتضمن قانون الأسرة الجزائري سيما المواد 109 و 110.

وحسب الأستاذ بن رقية بن يوسف أنه يجب إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القوانين المذكورة سلفا، ويمكن توضيحها فيما يلي:

⁴⁵ - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص 78.

⁴⁶ - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص 83.

1- الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الذي لم يقدم طلبه في الأجل المحدد:

إذا تم تبليغ المستفيد وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 وتطبيقا للمواد 408، 410، 411، 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ولم يقدم طلب التحويل في خلال مدة ثمانية عشر شهرا، فإنه يتعين التفرقة بين المستفيد الذي وفى بكافة التزاماته طبقا للقانون رقم 87-19 والمستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض.

أ- المستفيد الذي وفى بكافة الالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 87-19:

إذا كان المستفيد قد وفى بكافة التزاماته في ظل القانون رقم 87-19 ولم يرتكب أي خطأ، ورفض تحويل حقه الدائم إلى حق استغلال مؤقت. مؤسسا ذلك على أنه صاحب حق انتفاع دائم، قابل للنقل والتنازل و الحجز عليه، ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، أي أنه مالك لهذا الحق. وأنه لم يخل بأي التزام منصوص عليه في القانون رقم 87-19، فأصبح حقا مكتسبا له وفقا للقانون رقم 87-19. وأن الحقوق المكتسبة لا يمكن إهدارها عند إلغاء القانون الذي يكرسها. وأن الدستور والإعلان العالمي لحقوق الإنسان يحميان حقه على اعتبار أنه مالك لحق الانتفاع، وبالتالي لا يتخذ ضده بأي إجراء لسحب حقه، بل بالعكس كان على الدولة تملك هذه الفئة الأرض رقابة وانتفاعا طبقا للمادة 692 من القانون المدني. ومفادها أن الأرض ملك لمن يخدمها، والحديث القائل ' تملك الأرض بالإعمار وتجريدها بالإهمال'.

ب- المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض الفلاحية:

يكون المستفيد المتخلي عن خدمة الأرض، إما قيد متابعة قضائية طبقا للمادتين 28 و 29 من القانون رقم 87-19 والمرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 08-04-1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19. و المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 26-02-1990 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19. ويؤجل الفصل في وضعيته إلى حين صدور الحكم القضائي. أو اكتشف أمره أثناء تبليغه وفق ما تنص عليه المادة 30 من القانون رقم 10-03، هذا الأخير يكون محل متابعة قضائية طبقا للقانون رقم 87-19 أو يلغى قراره من طرف الوالي.

2- الإجراءات المتبعة ضد ورثة المستفيد:

حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 87-19 ينتقل إلى الورثة الذكور و الإناث. وعندما يتخلون عن حقوقهم العقارية لا تطبق عليهم المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-236، بل أحكام المادة 53 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. ومفادها أنه إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية العقارية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية. ويتم حينئذ إجراء تسليم أمواله التركة وفقا للمادة 51 من قانون الأملاك الوطنية. كما تدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث⁴⁷.

3- الإجراءات المتبعة ضد المستفيد الغائب و المفقود:

إذا تبين بعد إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 10-03 بأن المستفيد من المستثمرة الفلاحية أنه مفقود أو غائب، يطبق في هذه الحالة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة. فيجب على الدولة رفع دعوى طلب الحكم بالفقدان، وأن لا تبدأ في الإجراءات إلا إذا وجدت قرائن قوية تدل على أنها سوف تتحصل على تركة المفقود و إلا تكون قد تكون في منازعة غير مجدية. وإذا كان احتمال إرث أملاك المفقود واردا ينبغي إيداع

⁴⁷ - بن رقية بن يوسف، محاضرة بعنوان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 10-03، المرجع السابق، ص 7-6.

عريضة لدى كتابة ضبط المحكمة تتضمن أساسا هوية المفترض غائب أو مفقود. ويكون الطلب كما يلي: الحكم بالفقدان وتعيين إدارة أملاك الدولة مقدما لتسيير أموال المفقود وفقا للمادة 111 من قانون الأسرة، مع نشر الحكم وبيان المدة التي يرفع خلالها طلب الحكم بموت المفقود. وبعد أن يصبح الحكم نهائيا لصالح الدولة تشرع إدارة أملاك الدولة في تسيير أموال المفقود في حدود ما هو مسموح به في الحكم القضائي. ثم ترفع دعوى لأجل الحكم بموت المفقود وتكون في الآجال التي يحددها القاضي في حكم الفقدان، ومهما يكن فيجب على القاضي ألا يحكم بموت المفقود إلا بعد انقضاء مهلة أربع سنوات التي يبدأ حسابها من تاريخ نشر الحكم الذي قضى بالفقدان طبقا للمادة 113 من قانون الأسرة. وبعد أن يصبح حكم موت المفقود نهائيا تؤول تركته إلى الدولة، أما إذا رجع المفقود يسترجع ما بقي عينا من أمواله أو قيمة ما بيع منها.

4- الإجراءات المتخذة ضد المستفيد الذي لم يترك وريثة:

إذا تبين أن المستثمر الفلاحي قد توفي ولم يترك وريثة، فيطبق المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم في حالة عدم ظهور المالك أو الوارث وبعد قيام بإجراءات التحقيق والبحث عن الورثة تطالب الدولة الممثلة من طرف الوالي الجهة القضائية المختصة استصدار حكم بانعدام الوارث. ووضع التركة تحت الحراسة القضائية وهذا الحكم يسمح لإدارة أملاك التسيير المؤقت للتركة بعد أن يصبح نهائيا باعتبارها حارسا قضائيا غير أن تسيير إدارة أملاك الدولة للتركة يكون فقط في حدود السلطات المخولة إياها وفقا للحكم القضائي النهائي بانعدام الوارث الذي طلبت الإدارة استصداره.

أما إذا أرادت أملاك الدولة التصريح بانعدام الوارث يجب على إدارة أملاك الدولة أن تطلب عن طريق الوالي من الجهة القضائية المختصة التصريح لها بذلك. وبعد انتهاء الأجل المتضمن في الحكم الذي صرح بانعدام الوارث يودع الوالي عريضة أمام المحكمة المختصة. ويطلب فيها إصدار حكم إعلان الشغور وتسليم التركة للدولة (إدارة أملاك الدولة). وفي حالة صدور حكم لصالح الإدارة وبعد أن يصبح نهائيا تدمج التركة في الأملاك الخاصة بالدولة⁴⁸.

الفرع الثاني: دراسة طلبات التحويل المقدمة:

يتم دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يعتبر الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي، كما أنه يعمل على ضمان استمرار استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة بوضعها قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع. ويعمل على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات إعادة ضم القطع الأرضية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية وإعداد برنامج عمل وعرضها على وزير الفلاحة وتزويد الوصاية بكافة المعلومات وبالمقابل تتكفل الدولة بتمويل استثمارات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتولى تسييره مجلس إدارة ومدير عام⁴⁹.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للمادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بدراسة الملفات المقدمة أمامه، وفي حالة ما إذا كان الملف كاملا ومقبولا يقوم بشكليات توقيع دفتر الشروط ويجب إمضاه من المستغل المعني حسب التعليم رقم 385 الصادرة بتاريخ 11 أبريل 2011 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد امتياز. وفي حالة ما إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقيقا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الملف إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي قصد دراسة الملف، وفي حالة قبول الملف من طرف اللجنة يتم إرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالإجراءات السالف ذكرها مرفقا بمحضر اللجنة وفي حالة رفض الملف من طرف اللجنة يمكن

48 - يحيوي أعمار، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الرابعة، دار هومة، 2008، ص 64.

49 - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 280.

للمطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة ضد قرار اللجنة أمام القضاء طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁵⁰.

ولقد ورد في التعليمية رقم 3085 الصادرة بتاريخ 11 أبريل 2011 عن المديرية العامة للأموال الوطنية جاء في محتواها أن مسؤولية مطابقة الملف تقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لذا يتعين على مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد استلامها للملف في حالة عدم وجود عائق قانوني قاهر اتخاذ إجراءات إعداد وتسليم عقد حق الامتياز .

الفرع الثالث: إعداد عقد الامتياز، تسجيله وشهره:

بعد الانتهاء من مرحلة دراسة الملف وموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وبعد أن يقوم بشكليات توقيع دفتر الشروط يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحى طبقاً للمادة 6 من القانون رقم 10-03 .

أولاً: إعداد وتسجيل عقد الامتياز:

في هذا الإطار صدرت التعليمية رقم 3085 الصادرة بتاريخ 11 أبريل 2011 عن المديرية العامة للأموال الوطنية جاء في محتواها أنه وبغية تبسيط الإجراءات، فإن إعداد العقد الإداري يكون بصفة أحادية من طرف مصالح أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد بحيث يعد كافياً دفتر الشروط الممضى بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يجب الحاقه بالعقد.

وبعدها تقوم المصالح التابعة لأموال الدولة في أقرب الآجال بإعداد العقد الإداري الذي هو معنى من كل المصاريف - مصاريف التسجيل - طبقاً للمادة 08 من القانون رقم 10-03 في ثلاث نسخ، حيث تسلم نسختين منه بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقيم بتبليغ نسخة منه لفائدة المستثمر. وللإسراع في عمليات التحويل فقد جاء في التعليمية أعلاه أنه لا يجب ربط التسديد المسبق للإتاوة السنوية الأولى لحق الامتياز وكذا مؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز.

ويجب أن يشمل عقد الامتياز على الأرض والأموال السطحية التابعة لها المشكلة من العقارات المبنية أو العقارات بالتخصيص، الذي يجب إعداده وفقاً للنموذج المعد من طرف المصلحة المركزية والذي يجب أن يلحق به دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

وحسب المادة 13 من المرسوم 10-326 فقد بينت أهم البيانات الواجب ذكرها في عقد الامتياز وهي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- مدة الامتياز، موقع الأرض والأموال السطحية كما هي مبينة في محضر جرد الأملاك.

مع ملاحظة أنه في حالة إذا ما تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر وبحصص متساوية على الشيوخ، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

والجدير بالذكر أنه قد صدرت تعليمية تحمل رقم 8711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011 من المدير العام للأموال الوطنية موجهة إلى السادة مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري موضوعها: تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على

⁵⁰ - بلعربي يوغورطة، المرجع السابق، ص 20.

الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز. والتي عالجت في محتواها بعض الصعوبات التي تواجه مصالح أملاك الدولة ومصالح الحفظ العقاري وجاء فيها ما يلي:

1- فيما يخص مصالح أملاك الدولة :

يتعين على مدراء أملاك الدولة إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فور تلقيها بحيث يتعين على هذه الخلية القيام بما يلي بخصوص:

أ- الملفات غير الكاملة :

لما يتعلق الأمر بملفات منقوصة أو ملفات تحتوي على وثائق يشوبها عيب يحول دون تمكين المصالح من إعداد العقد فإنه يتعين إعادة الملفات فوراً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة برسالة أو جدول يبين الوثائق أو العيب الموجود بالنسبة لكل ملف المقدم للدراسة على مستواها.

ب- فيما يخص الملفات الكاملة :

وملخص ما جاء في هذه النقطة هو إتباع الإجراءات العادية، مع إرسال العقود فور شهرها إلى الديوان الوطني لأراضي الفلاحية لتسليمها إلى مستحقيها.

2- فيما يخص مصالح الحفظ العقاري:

جاء في محتوى التعليم أنه على مديري الحفظ العقاري حث جميع المحافظين العقاريين العمل على إعطاء الأولوية لشهر العقود المعنية.

ثانياً : شهر عقد الامتياز:

إن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية طبقاً للمادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وبالتالي فعقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، ليحتج به على الغير وجب شهره بالمحافظة العقارية عملاً بأحكام المادة العاشرة من القانون رقم 10-03⁵¹.

ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على عقد الامتياز و بناء على دفتر الشروط بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية والتي تمسك لهذا الغرض. وذلك على حساب المستثمر، الذي يحدد وزير الفلاحة بموجب قرار صادر منه كليات تأسيس الفهرس طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وطبقاً للمادة 20 من القانون رقم 10-03. والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 تنشأ المستثمرة الفلاحية من يوم شهر عقد الامتياز من مديرية أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرة الفردية. أما بالنسبة للمستثمرة الجماعية فقد سكت المشرع. وبه تكتسب المستثمرة الأهلية القانونية أي تصبح لها الشخصية المعنوية.

الفرع الرابع: كليات الاستفادة من امتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية:

ويتعلق الأمر هنا بحالات منح الامتياز بصفة أصلية عن طريق إعلان الترشح طبقاً للمادة 17 من القانون رقم 10-03 والتي أحالت شروط و كليات تطبيق هذه المادة إلى التنظيم. وقد نظم المنشور الوزاري المشترك الخاص

51 - جغام رضا، المرجع السابق، ص 24-25.

بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات رقم 108 الصادر بتاريخ 21-02-2011 هذه الحالات. وجاء ليطبق سواء على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمملوكة ملكية خاصة. وسنركز فقط على الحالة الأولى كونها موضوع الدراسة.

ويمكن حصر الإجراءات المتبعة لمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية فيما يلي:

- تقوم الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية ثم إعلان ذلك في البلديات.
- وعن طريق لجنة انتقاء الترشيحات يرأسها رئيس الدائرة. ويتم ترتيب أصحاب الطلب مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة المشروع المقدم. كما أن المنشور أعلاه صنف الطلبات إلى ثلاث وضعيات حسب مساحة الأرض الفلاحية - دراسة الترشيحات. وعند الاقتضاء بعد التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية تسلم اللجنة أعلاه للطالب شهادة انتقاء أولى تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية. وتوضح شهادة الانتقاء الأولى :

- اسم ولقب المستفيد وكذا نسبه، مؤهلاته، رقم ترتيبه، المساحة المعنية و مكان التواجد وحدود القطعة
- وهنا تتبع نفس الإجراءات الخاصة بحالة تحويل حق الانتفاع بعد تقديم الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- وجوب مباشرة الأشغال من المستثمر خلال أجل 06 أشهر التي تلي حصوله على عقد الامتياز تحت طائلة البطلان، غير أنه يتم فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا لم يستغل الأرض الممنوحة خلال سنة. وقد ورد في المنشور الوزاري على إعفاء المستثمر من دفع الإتاوة خلال فترة عشر سنوات⁵².

المطلب الثاني: رقابة الدولة على المستثمرة الفلاحية محل حق الامتياز:

نظرا لأهمية القطاع الفلاحي كونه ثروة مستمرة، وعامل ذو أهمية كبرى في التقدم الاجتماعي، فكان لزاما على المشرع وضع آليات للمحافظة عليها قد تكون سابقة أو لاحقة وعموما تتمثل في وسائل حماية حق الامتياز لضمان استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها استغلالا أمثل وعدم تحويلها عن تابعها الفلاحي، فنص القانون رقم 10-03 على عدة وسائل لحمايتها وفقا لما يليك:

الفرع الأول : الرقابة السابقة لنشوء المستثمرة الفلاحية:

تظهر هذه الرقابة قبل نشوء المستثمرة الفلاحية واكتسابها للشخصية المعنوية، وتتمثل أساسا في المؤسسات التي وضعتها الدولة من أجل تحقيق هذه الغاية وهي:

أولا : الرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

باستقراء أحكام القانون رقم 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326. نجد أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور محوري في المراقبة السابقة لنشوء المستثمرة الفلاحية ويمكن عموما تبيان ذلك من خلال المهام التالية :

- تسلم ملفات التحويل إلى حق امتياز من قبل أعضاء المستثمرات الفلاحية .
- تسجيل المستثمرات الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية، المنشأة بموجب المادة 10 أعلاه.

52 - جغام رضا، المرجع السابق، ص 26.

- الإشراف و استلام طلبات تجميع المستثمرات الفلاحية، وكذا استلام طلبات تشكيل مستثمرات فردية وهنا يقوم الديوان بالفصل فيها طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.
- منح الترخيص للمستثمر لاكتساب عدة حقوق امتياز في الحالات المقررة قانونا.
- من مهام الديوان المطالبة بمنح الامتياز بصفة أصلية عن طريق إعلان الترشح⁵³.

ثانيا : الرقابة عن طريق اللجنة الولائية المستحدثة:

إضافة إلى مراقبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للملفات المتضمنة طلبات التحويل أو منح الامتياز بصفة أصلية، نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وبموجب المادة 06 أشار إلى أنه في حالة ما إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق والوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة وتتشكل اللجنة أعلاه من الأعضاء التالية:

- 1 - مدير أملاك الدولة، 2- مدير المحافظة العقارية، 3- مدير المصالح الفلاحية، 4- مدير مسح الأراضي، 5- مدير التعمير والبناء، 6 - مدير التنظيم والشؤون العامة، 7- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا. ولها أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها. وعند الانتهاء من دراسة الملفات وفقا لما ذكر أعلاه فنكون أمام فرضيتين:

- إذا تم قبول الملف المذكور يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات إعداد عقد الامتياز.
- إذا لم يقبل الملف المذكور يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن رفض منح الامتياز.

الفرع الثاني: الرقابة اللاحقة لنشوء المستثمرة الفلاحية :

تمارس الرقابة اللاحقة بعد شهر عقد الامتياز لدى المحافظة العقارية وتتمثل هذه الرقابة في:

أولا: ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة باسم الدولة:

تطرق المشرع الجزائري للشفعة في المادة 794 من القانون المدني، و نص على أنها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"، كما ورد في القانون رقم 90-25 أن الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة هو حماية الأراضي الفلاحية واحتياجات المصلحة العامة⁵⁴.

و نصت المادة 52 من قانون الأملاك الوطنية على ممارسة الدولة لحق الشفعة عند بيع الأراضي الفلاحية الخاصة، بواسطة الهيئة العمومية تبعا للترتيب المذكور في المادة 795 من القانون المدني. ووفقا للأحكام العامة المقررة فيه، وتتمثل هذه الهيئة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، غير أن هذه المؤسسة لم تبدأ مهامها إلى غاية 15 أوت 2010.

وقد صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم "07" المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19، ذكرت بالشروط المتعلقة بالتنازل عن حق الانتفاع، وضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة. وألزمت الموثقين قبل تحرير عقد التنازل بإبلاغ مدير أملاك الدولة بالولاية لتمكينه من ممارسة حق الشفعة إذا رغبت في ذلك.

⁵³ - جغام رضا، المرجع السابق، ص 27.

⁵⁴ - بن رقية بن يوسف، محاضرة بعنوان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 10-03، المرجع السابق، ص 12.

وتطرق القانون رقم 10-03 إلى حق الشفعة في المادة 15 منه التي جاء فيها " في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به". وحدد المرسوم التنفيذي رقم 10-326، ترتيب أصحاب الحق في ممارسة حق الشفعة و الإجراءات المتبعة في ذلك.

ويلاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 تناول فقط الإجراءات الأولية لممارسة الشفعة، أما الشكليات فنرجع إلى الأحكام الواردة في القانون المدني.

1 - حالات ممارسة حق الشفعة طبقاً للقانون رقم 10-03:

باستقراء القانون رقم 10-03 نجد أن الدولة من خلال الأجهزة المختصة تتدخل لممارسة حقها في الشفعة في حالات معينة يمكن حصرها تبعاً للقانون رقم 10-03 كالآتي:

أ- حالة تنازل المستثمر عن حق الامتياز في المستثمرة الجماعية:

نص القانون رقم 10-03 في المادة 15 منه على أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به. والملاحظ هو أن المشرع منح حق الشفعة للمستثمرين الآخرين في نفس المستثمرة الفلاحية الجماعية أولاً ثم في المرتبة الثانية يأتي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويمكن الجزم أنه نية المشرع إلى تقديم المستثمرين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حينما استعمل عبارة " و عند الاقتضاء" أي أنه في حالة لم يبد المستثمرون رغبتهم في الشفعة يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حقه في الشفعة. و ما يعزز هذا الرأي هو ما ورد في المادة 11 من نفس القانون بنصها على أن تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية لا سيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز وبالنتيجة فإن من شأن تسبيق المستثمرين الآخرين في نفس المستثمرة الجماعية لممارسة حق الشفعة تحقيق ذلك⁵⁵.

ب - حالة تنازل المستثمر عن حق الامتياز في المستثمرة الفردية:

وتخص هذه الحالة المستثمرة الفردية التي تطرقت لها مادة واحدة فقط، إذ جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أنه يجب على كل مستثمر يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز. وللديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به. ويقصد بالتشريع المعمول به القانون المدني باعتباره الشريعة العامة إذ أن المرسوم أعلاه لم ينظم إجراءات ممارسة حق الشفعة.

ج- حالة وفاة المستثمر و رغبة تنازل الورثة أو أحدهم في التنازل عن حق الامتياز:

أجاز القانون رقم 10-03 انتقال حق الامتياز لورثة المستثمر الهالك، وعملاً بالمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإنه في حالة تنازل صاحب الامتياز في الشيوخ - قد يكون أما الورثة الذين انتقل إليهم حق الامتياز على أساس أنه لا يمكنهم إنشاء مستثمرة فردية كون ذلك من حق المستثمر المستقل وأما أحد الورثة المذكورين في عقد الامتياز- وفقاً لما نصت عليه المادة 25 من نفس القانون سواء بمقابل أو مجاناً فيجب إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي هذه الحالة يمكنه ممارسة حق الشفعة و بالتالي حلول الدولة محل المتنازل إليه.

أما في حالة الحجز على حق الامتياز فليس للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة إذ لا شفعة في المزايدة طبقاً للقواعد العامة. وعملاً بالمادة 13 من القانون رقم 10-03 فقد أجاز المشرع إمكانية حجز حق

55 - جغام رضا، المرجع السابق، ص 27-28.

الامتياز من قبل هيئات القرض، على أن يشمل فقط حق الامتياز دون الأملاك السطحية. ويتم إجراء الحجز وفقا للقواعد المنصوص عليها في المواد من 721 إلى 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. والإشكال أن إجراءات الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا تأخذ بعين الاعتبار القوانين الخاصة، وبالتالي وجب مراعاة الشروط الخاصة بالعقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة بموجب أمر على عريضة تدرج في دفتر الشروط من المحضر القضائي وتستتبط من القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326. وعلى القاضي أيضا مراعاة ذلك كونه حامي تطبيق القانون بتبنيه الراسي عليه المزداد بالشروط المطلوبة⁵⁶.

2 - إجراءات ممارسة حق الشفعة وفقا للقانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 :

نص المرسوم أعلاه على إجراءات ممارسة حق الشفعة بالنسبة للحالتين " أ - ج " أما الحالة "ب" أحالها إلى القواعد العامة. و يمكن ترتيب الإجراءات الأولية ممارسة حق الشفعة طبقا لأحكام القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 بالنسبة للحالة " أ - ب " كون تحكما نفس الإجراءات كما يلي:

أ- إعلام المستثمر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.
ب- طبقا للمادة 20 من المرسوم أعلاه فعندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة، بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة. ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما. بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باقي أعضاء المستثمرة، فنكون أمام وضعيتين:

- إذا كان الرد ايجابيا:

وهنا يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر الراغب في التنازل بغرض المباشرة في شكليات التنازل، ولا تثبت الشفعة إلا بحكم قضائي أمام القسم العقاري. وبعدها يسجل الحكم المثبت لحق الشفعة ويشهر طبقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

- إذا كان الرد سلبيا:

- في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الآجال المحددة ب 30 يوما- من باقي الأعضاء يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة، على أن يعلم به كتابيا المستثمر المتنازل طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. وتطبيقا طبقا للمادة 21 من نفس المرسوم ففي حالة ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به. والشكليات المقصودة نجدها في القانون المدني كونها جاءت عامة في المواد من 799 إلى 803 من القانون المدني.

- في حال لم يختر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03-10 وذلك للمدة المتبقية من حق الامتياز.

3 - مآل حقوق الامتياز المكتسبة عن طريق ممارسة حق الشفعة

ولقد ورد في المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمنح حقوق الامتياز المكتسبة عن طريق الشفعة، عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها، غير أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات. وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 % .

⁵⁶ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص35.

ثانياً: مراقبة الاستغلال الأمثل للمستثمرات الفلاحية:

ويتضح ذلك من خلال ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه ودون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول به، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03. والنصوص المتخذة لتطبيقه ولبنود دفتر الشروط. ويجب على المستثمر أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم المساعدة لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة. كما أن من مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيما يخص مراقبة المستثمرات التي منح عليها الامتياز بصفة أصلية عن طريق إعلان الترشح، طلب فسخ الامتياز من إدارة أملاك الدولة بمراجعة الإجراءات المقررة قانوناً، عندما لا يلتزم المستثمر بالاستغلال ضمن أجل 06 أشهر التي تلي حصوله على عقد الامتياز. وهذا حسب المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2011⁵⁷.

⁵⁷ - جغام رضا، المرجع السابق، ص 29-30.

الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز آثاره و المنازعات التي يثيرها:

وقد سبق القول أنه بمجرد استكمال شكليات التسجيل والشهر لعقد الامتياز، يتم تسليمه بمعية المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز. والذي بدوره تترتب عليه آثار عدة مثل باقي العقود الأخرى. ومنه تتحدد الطبيعة القانونية له كحق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الانتفاع. والتي تتمثل خاصة في الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد، سواء كانت الدولة أو المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز الفلاحي. لا سيما عند انتهاء عقد الامتياز طبقاً لأحكام القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326. كما أنه حدد القانون وسائل الدفاع عن هذه الحقوق العينية العقارية، من ما يثار بسبب تطبيق هذا القانون من منازعات والجهة القضائية المختصة في الفصل فيها.

وعليه سنقوم بالتطرق بالدراسة الشاملة في الفصل الثاني لتحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، وما لهذا العقد - منح حق الامتياز على المستثمرة الفلاحية بموجب عقد الامتياز- من شأنه أن يترتب آثاراً سواء على المستثمر المستفيد والدولة مانحة الامتياز (المبحث الأول). وسنعالج إلى مسألة انتهاء عقد الامتياز والمنازعات المثارة بشأنه والتي تطرح على الجهات القضائية كل حسب اختصاصها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز و الآثار المترتبة عنه:

يعتبر عقد الامتياز عقد إداري، على أساس أنه يصدر عن جهة إدارية وهي مديرية أملاك الدولة طبقاً للمادة 06 من القانون رقم 10-03 لذلك سنحاول تحديد الطبيعة القانونية له في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتعرض للآثار المترتبة عنه.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03:

عرف القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي. وكذا القانون رقم 10-03 الامتياز بأنه عقد دون تحديد طبيعته. كما جاء في المادة 06 من القانون رقم 10-03 على أنه " تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز". و تضيف المادة 13 من نفس القانون أنه " يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل و التوريث و الحجز، طبقاً لأحكام هذا القانون"، فما هي الطبيعة القانونية لهذا العقد الذي يتميز بأنه محدد المدة وبأنه يترتب حق عيني عقاري باعتبار أن الحد الأقصى لمدة الامتياز يصل إلى 40 سنة؟ .

الفرع الأول: عقد الامتياز من عقود القانون الخاص:

إذا كان أطراف عقود القانون الخاص غالباً من أشخاص القانون الخاص، وبالتالي فالعقد يكون بتوافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني، فأساس العقد هو الإرادة المشتركة لطرفيه. و هي التي تنشئه في ذاته، فالإرادة لها هي وحدها كافية لإنشاء العقد أو التصرف القانوني بوجه عام، وهو ما يعرف بمبدأ سلطان الإرادة ويترتب على هذا المبدأ عدة نتائج أولاً الحرية في تحديد الآثار وثانياً العقد شريعة المتعاقدين⁵⁸.

ولذا فلا يمكن لأي من طرفي العقد الإنفراد بتعديل العقد أو بإنهائه، وكذلك لا يجوز نقضه ولا تعديله. ولكن من شأن الأخذ بهذا الرأي على إطلاقه واعتبار عقد الامتياز عقد مدني يخضع لقواعد القانون المدني، فإن ذلك يحول دون تدخل الدولة عن طريق الرقابة والإشراف. أضف إلى ذلك أن الشروط معدة مسبقاً في دفتر الشروط الملحق وبالتالي لا يعتبر عقد الامتياز من عقود القانون الخاص إلا في بعض جوانبه.

⁵⁸- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 43.

الفرع الثاني: عقد الامتياز من عقود القانون العام:

إن عقد الامتياز طبقا للقانون رقم 08-16 والقانون رقم 10-03 هو عقد إداري، فالعقد الإداري ينعقد و يبرم بين شخص من أشخاص القانون العام وهي إدارة أملاك الدولة و أحد أشخاص القانون الخاص وهو المستفيد، كما أن العقود الإدارية تتميز بطابع خاص يتمثل في امتيازات ومظاهر السلطة العامة، وعقد الامتياز طبقا للقانون رقم 10-03 يهدف إلى تغليب المصلحة العامة بتكثيف الإنتاج الفلاحي فيتنفق مع عقود القانون العام في هذا الجانب .

فالدولة سلطة المراقبة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و كذا سلطة توقيع الجزاء. وهذه الامتيازات التي تتمتع بها الدولة في عقد الامتياز لا نجد لها إلا في العقود الإدارية. و تمتع الإدارة بامتيازات الإشراف على التنفيذ وتوقيع الجزاءات و إنهاء العقد بإرادتها المنفردة ضمنا لسير المرافق العامة بانتظام⁵⁹، لكن نجد أن المشرع في المادة 26 من القانون رقم 10-03 سمح للمستثمر بإنهاء عقد الامتياز بطلب منه. وبالتالي لا يمكن اعتبار عقد الامتياز عقدا من عقود القانون العام بصفة مطلقة.

الفرع الثالث: عقد الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة من نوع خاص:

تعتبر عقود الإيجار بصفة عامة هي من عقود الإدارة ومن أهم مميزات الطابع المؤقت و أنها ترتب حقا شخصيا على الشيء المؤجر و لا ترتب حقا عينا⁶⁰ وهذا هو الأصل. و نلاحظ أن عقد الامتياز يتسم بطول مدته إلى غاية 40 سنة قابلة للتجديد و يرتب حقا عينا لفائدة المستثمر صاحب الامتياز. وعلى أساسه يستغل هذا الأخير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل إتوة، كما لا ينتهي بموت المستثمر صاحب الامتياز بل ينتقل إلى ورثته وبالتالي له خصائص ذاتية.

و بالرجوع للمادة 29 من القانون رقم 10-03 نجد أن المشرع استعمل مصطلح **التأجير من الباطن** واعتبر أنه يشكل إخلالا بالتزامات المستثمر، فعدم جواز التأجير من الباطن لا يكون إلا في عقود الإيجار أين يقوم المستأجر بتأجير حقه في السكن والاستعمال بالعين المؤجرة إليه، وبالتالي فإنه يستشف من المادة 29 أعلاه، أنها اعتبرت المستثمر مستأجرا يخضع لأحكام عقد الإيجار في هذا الجانب، فهل يمكن اعتبار عقد الامتياز الذي يربط الدولة بالمستثمر هو عقد إيجار طويلة المدة؟.

كما يمكن القول أن عقد الامتياز الذي جاء به القانون رقم 10-03 يشبه لحد كبير عقود الإيجار طويلة المدة إلا أنه **عقد إداري ذو طابع خاص**، كون أنه لا تسري عليه قواعد القانون المدني في جميع أحكامه خاصة أمام وجود نوعين من النصوص، نصوص تعاقدية و التي تخضع للقانون المدني و لمبدأ سلطان الإدارة. وهي تلك المتعلقة بما ينشئه عقد الامتياز من الحقوق كمدة الالتزام التي و إن حددها القانون ب 40 سنة كأقصى حد، غير أن المستثمر له كامل الحرية في اختيار المدة المناسبة للاستغلال و بطلب منه، كما أن له الحرية في إبرام عقود شراكة مع الغير طبقا للمادة 21 من القانون رقم 10-03. أما النصوص التنظيمية و هي التي تقتضيها ضرورة تنظيم العلاقات بين المستثمر و الدولة و المعدة مسبقا ك مبلغ الإتاوة الواجب دفعه سنويا المحدد بموجب قانون المالية. والتي لا يمكن للمستثمر الاتفاق مع الدولة على تحديدها، كما أن للدولة سلطة المراقبة و سلطة توقيع عقوبة فسخ عقد الامتياز التي تعد من أخطر الجزاءات. و هذه الامتيازات التي تتمتع بها الدولة لا نجد لها إلا في العقود الإدارية، فعقد الامتياز أقرب ما يكون **عقد إذعان بالنسبة للشروط المحددة مسبقا**.

وما يبرز أيضا أن عقد الامتياز على أنه **عقد إيجار طويل المدى من نوع خاص**، هو أن حق الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 يخول لصاحبه سلطة إدارة المستثمرة بصفة مباشرة و شخصيا. إذ لا يمكن للدولة ولا المستثمر إبرام إيجار فرعي، إلا أن حق الامتياز يختلف عن عقد الإيجار، في كونه عقدا يرتب حقا عينا

1- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011-2012، ص61.

60- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 151.

غير ذلك المعروف في القواعد العامة⁶¹. يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية و هو قابل للتنازل و التوريث و الحجز، عكس حق الإيجار الذي لا يرتب إلا حقا شخصيا غير قابل للتنازل و التوريث كأصل عام. أما بالنسبة إلى العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 19-87 يمكن القول أنه يتضمن عقدين، أولهما عقد بيع بالنسبة للأموال المتنازل بصفة مطلقة وثانيهما عقد إيجار مؤبد⁶².

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز:

يرتب عقد الامتياز حقوق لفائدة المستفيدين أصحاب الامتياز، كما يقع على عاتقهم التزامات فرضها القانون رقم 10-03 و بالمقابل فإن هذا القانون قد منح الدولة سلطات واسعة في مواجهة المستثمر صاحب حق الامتياز. وهذا سوف نقوم بدراسته في هذا المطلب:

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز:

ويترتب على الإمضاء على دفتر الشروط و تحرير عقد الامتياز نشوء حقوق يتمتع بها المستثمرون مقابل التزامات معينة. لذا ندرس حقوق و التزامات صاحب الامتياز كما يلي:

أولاً: حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز:

لقد أقر القانون رقم 10-03 عدة حقوق للمستثمر الفلاحي و المتمثلة أساسا فيما يلي:

1 - حق الامتياز على الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها في شكل مستثمرة فلاحية:

يعتبر حق الامتياز أهم حق يترتب لفائدة المستثمر. و بموجب القانون رقم 10-03 فإن حق الانتفاع الدائم يحول إلى حق امتياز، ومبدأ التحويل يشكل الركيزة القانونية التي بني عليها القانون رقم 10-03. ويمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها حسب المادة 04 من القانون رقم 10-03 و التي كان القانون رقم 87-19 قد منح حق الملكية للمستثمرين على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا ملكية الأرض طبقا للمادة 07 منه.

2- إمكانية التنازل عن حق الامتياز و انتقاله للورثة:

أجاز القانون رقم 10-03 التنازل عن حق الامتياز لكن قيده بشروط تختلف عن الشروط التي وضعها القانون رقم 87-19. و عند انتقال حق الامتياز للورثة وضع عدة حلول لتجنب عدم استغلال الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز. فالتنازل عن حق الامتياز يتم بنقل المستثمر جميع حقوقه و التزاماته المترتبة عن عقد الامتياز إلى شخص آخر يحل محله فيها، إذ جاء في المادة 13 منه: " يكون حق الامتياز قابلا للتنازل و التوريث طبقا لأحكام هذا القانون " ⁶³.

و لقد تناولت المادة 14 من نفس القانون الشروط التي يتم التنازل فيها مجانا و المتمثلة فيما يلي:

الشرط الأول: للمستثمر صاحب الامتياز حق التنازل في حالتين محددتين على سبيل الحصر حسب نص المادة 14 و هما :

الأول: حالة العجز:

نلاحظ أن المادة 14 من القانون رقم 10-03 لم تحدد العجز و كيفية إثباته. و الغالب الاستدلال بأحكام القانون رقم 87-19 أن المقصود بالعجز هو عجز المستثمر بدنيا أو عقليا الأمر الذي يحول دون إمكانية إدارته المباشرة

⁶¹ - دحو نصيرة ، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24 ، السنة الدراسية 2015-2016، ص39.

⁶² - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 153.

² - جغام رضا، المرجع السابق، ص 33.

للنشاط الفلاحي. و يثبت العجز البدني طبييا عن طريق ملف طبي يبين وضعية المستثمر من الناحية الصحية و نسبة عجزه.

الثاني: بلوغ سن التقاعد :

بالرجوع إلى المواد 04 و 06 من القانون رقم 83-12 المؤرخ في 02/07/1983 المتعلق بالتقاعد المعدل والمتمم. و كذا المادة 04 من القانون رقم 83-11 المؤرخ في 02/07/1983 المتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل و المتمم، نجد أن سن التقاعد الخاص بالفلاحين محدد ببلوغ ستين (60) سنة من العمر على الأقل.

الشرط الثاني: أن يتم التنازل لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز:

لقد حددت المادة 14 من القانون رقم 10-03 الأشخاص الذين يستفيدون من التنازل بذوي الحقوق المستفيد دون توضيح المقصود بذوي الحقوق ودون تحديدهم. و المقصود بهم من يخلف السلف في شيء معين على عكس الورثة الذين يخلفون السلف في كل التركة.

الشرط الثالث: أن يكون التنازل مجانا:

نلاحظ أن القانون رقم 10-03 أشرط أن يكون التنازل مجانا أي بدون عوض. و بالتالي نجد أن التنازل في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد أقرب ما يكون إلى الهبة هنا لأنها تملك بدون عوض. و عليه فإن المستثمر إذا بلغ سن التقاعد أو عجز عن القيام بعمله و مدة الامتياز لم تنتهي، فإنه يحق له أن يتنازل لأحد أبنائه أو زوجه عن حق الامتياز بالطرق المقررة قانونا.

و يجب طبقا لقاعدة توازي الأشكال أن يتم هذا التنازل بموجب عقد امتياز جديد يشهر في المحافظة العقارية طبقا لما نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 10-03 بنصها " يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تُعده إدارة الأملاك الوطنية و يشهر في المحافظة العقارية "64. كما يمكن للمستثمر أيضا التنازل بمقابل عن حق الامتياز للغير مع مراعاة :

- إعلام المستثمر للديون بالرغبة في التنازل، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

- شرط أن لا يكون للمتنازل له مستثمرة فلاحية تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-49065.

و هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 10-03 قد غير من شروط التنازل عن حصة أعضاء المستثمرة الفلاحية مقارنة مع القانون رقم 87-1966. كما أن القانون رقم 10-03 لم يحدد مدة معينة لإمكانية التنازل، غير أن المادة 23 من القانون رقم 87-19 كانت قد منعت التنازل عن الحصص الممنوحة للمستفيدين إلا بعد مرور مدة 5 سنوات بعد إنشاء المستثمرة، ثم جاء القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي

64 - جغام رضا، المرجع السابق، ص 34.

65 - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 12/20/1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

66 - فالمادة 24 من قانون 87-91 كانت تنص على أنه: " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطي الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاح و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية و يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة". فكان يجوز التنازل عن الحصة بتوافر الشروط التالية :

أن يتم التنازل لعامل في القطاع الفلاحي ، مع إعطاء الأولوية في هذا المجال للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاح و العاملین ضمن المستثمرات الفلاحية . أن ينال المتنازل له باستثناء الدولة رضا ببقية الأعضاء في المستثمرة إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية.

رفع هذه المدة إلى 10 سنوات بموجب المادة 84 منه، غير أنه تم إلغاء هذه المادة بالتعديل الوارد بموجب الأمر رقم 95-26 الصادر بتاريخ 25/09/1995.

أما انتقال حق الامتياز للورثة فإن القانون رقم 10-03 جاء بعدة حلول لضمان استمرارية الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية محل الامتياز. و بموجبها فإن المستثمرة الفلاحية لا تتوقف بوفاة أحد أعضائها كون أن حق الامتياز ينتقل إلى ورثة العضو المتوفى كل حسب نصيبه الشرعي. و يجب على الورثة اختيار إحدى الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم 10-03 في أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم و المتمثلة فيما يلي :

- على الورثة تعيين و احد منهم يمثلهم⁶⁷ و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة. و إذا كان من بين الورثة قاصر يجب مراعاة أحكام قانون الأسرة .

و الملاحظ من المادة 25 من القانون رقم 10-03 لم تشترط أن يكون من بين الورثة من يمارس الفلاحة كما في حالة منح الامتياز بصفة أصلية و ذلك مراعاة لحقوق ذوي حقوق المستثمر المتوفى.

و أشار القانون رقم 10-03 في المادة 25 منه إلى مراعاة أحكام قانون الأسرة في حال وجود قصر، على عكس القانون رقم 87-19 الذي لم يتطرق إلى حالة وجود القصر ضمن الورثة⁶⁸.

كما أنه للورثة حل ثاني يتمثل في إمكانية التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم، فالأصل أن التنازل يكون مجاني و لكن لحل النزاعات التي قد تثار بين الورثة حول استغلال الأرض الفلاحية محل الامتياز. ويمكن لهم الاتفاق بينهم على التنازل لأحدهم بمقابل مالي للغير حسب الشروط المحددة في القانون رقم 10-03 طبقا للمواد 04،05،16،19 منه، كما يجب أيضا مراعاة أحكام المادة 18 من نفس القانون و ذلك بتثبيت هذا التغيير للمستثمر بموجب دفتر الشروط و عقد امتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية.

و في حالة عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه بعد انقضاء مهلة سنة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك لتفادي بقاء الأرض الفلاحية غير مستغلة و مهمة. و أمام عدم توضيح المشرع إجراء الإخطار، فماذا يقصد المشرع بعبارته **إخطار الجهة القضائية؟**

ويكمن حل الإشكال مبدئيا في الرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية رقم 90-25 في المادة 53 منه تطبيقا للمادة 18 من قانون الأملاك الوطنية التي تصنف الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة هذا من جهة و من جهة أخرى أن تخلى ذكره القانون رقم 10-03 الذي يتعلق فقط بالمستثمرين الفلاحيين الذين لم يقوموا بإيداع عمليات التحويل في الأجل المقررة لذلك.

فقد نصت المادة 53 أعلاه على أنه إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي إثبات التخلي، لكن هذا بالنسبة للأملاك المصنفة أموال عقارية خاصة. وبالتالي لا مجال لتطبيق أحكام القانون رقم 90-30. أما المستثمرات الفلاحية فهي أصلا مملوكة للدولة وبالرجوع لأحكام المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستغلال المستثمرة الفلاحية التي لم يقم الورثة بتسوية الوضعية فيها بعد انقضاء أجل السنة الممنوح لهم، كما أننا لم نتمكن من تحديد مدلول إخطار الجهة القضائية، فهل يقصد المشرع من هذا الإخطار

⁶⁷ - وبالرجوع إلى القواعد العامة فإن التمثيل يكون عن طريق عقد الوكالة المنصوص عليه في المادة 571 من القانون المدني.

⁶⁸ - وبالرجوع إلى قانون الأسرة نجد أن المشرع الجزائري نظم أحكام الولاية على مال القاصر في المواد 87 و ما يليها منه . وأخضع مال القاصر إلى أحكام الولاية . كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نظم إجراءات الولاية على مال القاصر في المواد من 464 إلى 478 و الذي أعطى للقاضي إمكانية مراقبة الولاية. و تخضع إدارة أموال القاصر للولي، وفي حالة تعذر ذلك يعين شخصا آخر يختاره بشرط أن يكون المقدم أهلا للقيام بشؤون القاصر و قادر على حماية مصالحه، كما أن القاضي يقوم بتثبيت الوصاية أو رفضها بعد وفاة الأب فيجوز للقاضي وضع القاصر تحت وصاية الوصي المختار عندما تتوفر فيه الشروط طبقا لأحكام المواد 92 و 93 من قانون الأسرة الجزائري، و في حالة رفض القاضي الوصاية يعين مقدا للقاصر عملا بالمادة 99 منه، و يجب مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري.

رفع دعوى لإثبات حالة عدم سعي الورثة لتحويل عقد الانتفاع باسمهم؟، عليه ما هي الإجراءات المتبعة وما هو موضوع الطلب القضائي؟. فكان من الأجدر لو تم التعامل هنا بتوجيه اعدارات لإثبات إرادة الورثة في التخلي وبعدها يتم الفسخ باتخاذ قرار من الوالي ثم يشهر في المحافظة العقارية .

وبالنسبة لإلزامية وجود الشهادة التوثيقية لانتقال حق الامتياز من المستثمر المورث إلى الورثة، فطالما أن المادة 18 من القانون رقم 10-03 أوجبت إثبات كل تغيير لصاحب الامتياز بناء على دفتر شروط وعقد امتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية. وعليه فإن الورثة سينتقل إليهم حق الامتياز باعتباره حق عيني عند شهر عقد الامتياز. وبالتالي فإن الشهادة التوثيقية غير واجبة لانتقال حق الامتياز إلى الورثة وبالتالي تكفي الفريضة وتنتقل الحصة لهم جماعيا باعتبارها حق عيني. والمادة 18 أعلاه جاء فيها عبارة إثبات. وما يؤكد ذلك أيضا ما ورد في المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁶⁹.

3- إمكانية اكتساب عدة حقوق امتياز لتوسيع المستثمرة الفلاحية و عصرنتها:

حسب المادة 16 من القانون رقم 10-03 فقد نصت على المبدأ العام بعدم جواز اكتساب أكثر من حق امتياز واحد على مجموع التراب الوطني، واستثناءا يحق للشخص ذلك بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بمراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم⁷⁰. وعرفت المادة أعلاه المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " بأنها كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى".

وعملا بالمادة 17 من القانون رقم 10-03 فإذا بقيت بعض الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها غير ممنوحة يمكن لإدارة أملاك الدولة و بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بعد ترخيص من طرف الوالي أن تمنح هذه الأملاك عن طريق إعلان الترشح طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

وطبقا للمادة 10 من القانون رقم 10-03 وبغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية، لاسيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز. وبالنتيجة حسب المادة 17 من القانون رقم 10-03 تعطى الأولوية في منح هذه الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها للمستثمرين المتبقين من المستثمرة ذات أصحاب امتياز متعددين أو للمستثمرين المجاورين من أجل توسيع مستثمراتهم من قطعة واحدة كما عرفت المادة 16 من القانون رقم 10-03. و يجب أن لا تفوق مساحة المستثمرة 10 أضعاف المساحة المرجعية⁷¹. كما حددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 في المادة 03 منه . وهذا على عكس القانون 87-19 الذي لم يجيز إلا اكتساب حصة واحدة.

وما يمكن ملاحظته حول المادة 17 من القانون رقم 10-03 التي أحالت شروط و كفاءات تطبيقها إلى التنظيم المتمثل في المنشور الوزاري رقم 108 الصادر في 23 فيفري 2011 عند منح الامتياز بصفة أصلية وجاء فيه ملحق للمساحة المرجعية وهو نفس ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

نجد أن حالة الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاكتساب أكثر من حق امتياز لا يمكن تصورهما إلا في حالة المستثمرين المذكورة في الفقرة 3 و 4 من المادة 17 أعلاه، دون حالة الفئة التي يمنح لها الامتياز لأول مرة. وبالتالي يكون المستثمرين الراغبين في اكتساب أكثر من حق امتياز غير معنيين بالمنشور الوزاري أعلاه كونه يتعلق فقط بحالة منح الامتياز بصفة أصلية، إذ أن عنوان المنشور هو إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات. وبالنتيجة فعند حالة اكتساب أكثر من حق امتياز يكفي فقط ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

69 - جغام رضا، المرجع السابق، ص 35-36.

70 - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 12/20/1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

71 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المشار إليه أعلاه، التي حددت المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية حسب نوع الأراضي أ، ب، ج، د وما إذا كانت مسقية أو غير مسقية. وحسب نظام المزرعات.

4 - الحق في إنهاء حق الامتياز:

هذا الحق يبرز الطابع التعاقدي في بعض أحكام عقد الامتياز كون ممارسته تخضع لإرادة المستثمر، فعملاً بالمادة 26 من القانون رقم 10-03 فإنه يحق للمستثمر تقديم طلب لإنهاء مدة حق الامتياز قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط في المادة الثانية منه بعبارة طلب الفسخ المسبق ويكون بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل. ولكن هل المقصود بعبارة سنة واحدة على الأقل تحسب من بداية تاريخ عقد الامتياز أم قبل انقضاء مدته؟ وأغلب الظن أن المدة تحسب من بداية العقد⁷².

5- الحق في الاستفادة من القروض ودعم الدولة:

لقد جاء في المادة الثانية من القانون رقم 08-16 أن من أهدافه مواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة الملائم للتنمية الريفية كما نص في المادة 85 و 86 منه على أن تمويل الفلاحة يتشكل من الدعم المالي للدولة التمويل التعاضدي، القرض البنكي و عند الحاجة تنشأ هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي و مرافقته وذلك طبق للتشريع المعمول به.

فقد يعجز المستثمر عن توفير المال الضروري للقيام بالنشاط الفلاحي كتمهيد الأرض وتسويتها وتجهيز شبكات جلب و صرف المياه، لذا فإن بنك الفلاحة و التنمية الريفية و الذي يعد بنك متخصص في القطاع الفلاحي المنشأ بموجب المرسوم رقم 82-106 المؤرخ في 03 مارس 1982 المعدل بالأمر رقم 85-81 المؤرخ في 30 أوت 1985 الذي يسعى إلى توفير الرأسمال الضروري لإنعاش الفلاحة الوطنية من خلال تلقى الودائع من الفلاحين و تقديم القروض الفلاحية⁷³.

وقد عرفت المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 87-19 صعوبة الحصول على القروض البنكية، كون أن البنك رفض في كثير من الأحيان منح القروض بسبب غياب الضمانات لدى المنتجين كون أن الأراضي الفلاحية ملك للدولة - مالكة للرقبة - و لا يمكن رهنها لضمان القرض الفلاحي⁷⁴. وبعدها تم إنشاء الصندوق الوطني للتنمية الفلاحية.

أما في ظل القانون رقم 10-03 فقد تم تدارك المشكل، فنجد أن المادة 12 منه نصت على إمكانية رهن حق الامتياز. وعليه فإنه يمكن للمستثمرين الاستفادة من القروض لتمويل نشاطهم الفلاحي من الهيئة المقرضة. و ذلك مقابل ضمان يتمثل في تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز. ويشترط في الراسي عليه المزداد - في حالة قيام هيئات القرض بالحجز على حق الامتياز- أن يكون شخص طبيعى جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني و أن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل القانون رقم 87-19 و أن لا يصبح له أكثر من حق على المستوى الوطني⁷⁵ مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

6 - حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية :

لقد تم التخلي عن فكرة الحد الأدنى من الأعضاء في المستثمرة الفلاحية، إذ نصت المادة 11 من القانون رقم 10-03 على إمكانية اختيار الاستثمار الفردي، أي أن الاستغلال الجماعي ليس إجبارياً والمشرع لا يريد الإكراه على العمل الجماعي وهو ما يعرف بقاعدة الباب المفتوح، على خلاف ما كان سابقاً في ظل القانون رقم 87-19 من وجوب الاستغلال الجماعي للأرض. و يكون في شكل مستثمرة فلاحية جماعية تتكون من 03 أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة أرض على الشيوخ الذي كان إجبارياً واستثناء إذا زاد عدد الأعضاء على 06 فيمكن قسمتها.

⁷² - جغام رضا، المرجع السابق، ص 37.

⁷³ - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 225.

⁷⁴ - عجة الجبالي المرجع نفسه، ص 226

⁷⁵ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص 45.

و طبقا للقانون رقم 10-03 و مع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، فإن حق الامتياز يمكن أن يمنح بصفة فردية قصد تجميعها في مستثمرة فلاحية فردية. و ذلك عن طريق تقديم طلب للديوان مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية. ويكون استغلال المستثمرة الجماعية في إطار القانون رقم 10-03 على الشبوع بين المستثمرين طالما لم يتم الخروج منها.

والجدير بالذكر أنه وبمفهوم المخالفة لأحكام المادة 24 من القانون رقم 10-03 ، ففي حالة انتقال حق الامتياز للورثة وإعداد عقد الامتياز باسمهم، فهم ورثة على الشبوع لحق الامتياز ولكن لا يجوز لهم طلب القسمة المادية للمستثمرة، أي وجود فكرة الحد الأدنى لكن لهم الخروج من الشبوع⁷⁶. وليس لهم حق إنشاء مستثمرة فردية وهذا على أساس أن حق إنشاء مستثمرة فردية يثبت فقط للمستثمر صاحب حق الامتياز باسمه و في المستثمرة الجماعية.

7- اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية:

نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 10-03 على أنه " تتمتع المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط و التعهد و التعاقد و كذا التقاضي." و يلاحظ أن مصطلح الأهلية القانونية غير مناسب، لأن هذه الصفة لا يمكن منحها إلا للأشخاص الطبيعيين وفقا لما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني ، أما المستثمرة الفلاحية فهي ليست شخص طبيعي و أنه كان على المشرع أن ينص على منحها الشخصية المعنوية طبقا لنص المادة 49 من القانون المدني الجزائري⁷⁷.

وأن المشرع ألزم المستثمرين أعضاء المستثمرة الجماعية بأعداد اتفاقية طبقا للمادة 22 من القانون رقم 10-03 التي لها الصفة التي تخولها رفع الدعاوى أمام القضاء. واكتساب الشخصية المعنوية معناه انفصال الذمة المالية للمستثمر عن المستثمرة والتي استلهمها قانون 10-03 من شركة EURL - ش ذ م ش و - وبالتالي حق الامتياز ملك للمستثمرة لأن لها الشخصية المعنوية.

8- إمكانية إبرام عقود الشراكة:

نصت المادة 21 من القانون رقم 10-03 على أنه " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري. و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، و يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان بذلك. و تحدد شروط و كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

و حددت المادة 26 من الرسوم رقم 10-326 كفيات الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية و التي ذكرت بأن إبرام عقد الشراكة يجب أن يكون في محرر رسمي، و للمستثمر و الشريك الحرية الكاملة في تحديد مدة الشراكة بشرط أن يكون تحديدها سنويا أو متعدد السنوات كما أن مدة الشراكة يجب أن لا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

و يجب أن يبين العقد هوية الأطراف و اسم الشركة محل الشراكة و كل المساهمين و ذكر مساهمة كل شريك وبرنامج الاستثمار. و توزيع المهام والمسؤوليات مع مراعاة المادة 22 من القانون رقم 10-03 و كفيات المشاركة في نتائج الاستغلال و تقاسم الأرباح، و يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

⁷⁶ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 170.

⁷⁷ - جغام رضا، المرجع السابق، ص 38-39.

9- الحق في تشكيل تعاونية فلاحية:

يحق للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي. وهذا ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 المحدد للقواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية. وتعد التعاونية الفلاحية في مفهوم المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 شركة أشخاص مدنية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت سلطة وزير الفلاحة وتهدف هذه التعاونية إلى تنظيم ودعم النشاطات الفلاحية وليس تحقيق الربح⁷⁸.

فطبقا للمواد 50 و 51 من القانون رقم 08-16 فإنها أجازت للمستثمرين الفلاحيين طبقا للتشريع المعمول به أن ينتظموا في جمعية من أجل ترقية نشاطاتهم المهنية. وتشكل الجمعية الفلاحية الخلية الأساسية للتنظيم المهني الفلاحي، ويجب أن تساهم هذه الأخيرة وتسهر على:
- الإرشاد إلى التقنيات الزراعية وترقية المنتجات الفلاحية.
- تحسيس الفلاحين في مختلف الميادين المتعلقة بالنشاط الفلاحي.

ثانيا: التزامات المستثمر صاحب عقد الامتياز:

لقد جاء في المادتين 22 و 23 من القانون رقم 10-03 الالتزامات الواقعة على المستثمر، في حين أشارت المادة 04 من نفس القانون إلى التزام دفع الإتاوة. في حين نص القانون رقم 08-16 على إلزامية اكتتاب عقود التأمين. و هي الالتزامات التي سنتعرض لها فيما يلي:

1- دفع الإتاوة:

يمكن تعريف الإتاوة على أنها: حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرة⁷⁹ و تحدد ضمن قوانين المالية السنوية. وبالتالي فإن أول التزام يقع على المستثمر، يتمثل في دفع إتاوة سنوية طبقا لما نصت عليه المادة 04 من القانون رقم 10-03، وبناء على المادة 09 من دفتر الشروط يتم دفع الإتاوة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا على أقساط في أجالها. ويرسل المستثمر دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات. وطبقا للمادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 12-124 ترسل إدارة أملاك الدولة للولاية أوامر بالدفع إلى المستثمرين مع نسخة إلى المدير الولائي للديوان للأراضي الفلاحية.

و يتم تحديد الإتاوة اعتمادا على الأرض فقط دون الأملاك السطحية، أما تحديد هذه الإتاوة و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية⁸⁰. وعلى حسب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁸¹ يتم تحديد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي - مسقية أو غير مسقية- بالهكتار و سنويا و خارج الرسوم كما يلي في الجدول أدناه :

المبلغ بالدينار الجزائري		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000	15.000	أ

⁷⁸ - كيجل حكيم، المرجع السابق، ص ص 162-165.

⁷⁹ - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 216.

⁸⁰ - التعليم رقم 03085 المؤرخة في 11 أبريل 2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز .

⁸¹ - الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2010.

ب	10.000	2.000
ج	5.000	1.000
د	8.000	8.000

وتجدر الملاحظة أن المنشور الوزاري رقم 108 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2011 قد أعفى المستثمرين الممنوح لهم حق الامتياز بصفة أصلية من دفع الإتاوة لمدة 10 سنوات. وطبقا لمبدأ تدرج القوانين كان من الأجدر لو أن الإعفاء أعلاه كان بموجب قانون لا بموجب منشور وزاري.

و الملاحظ أنه في ظل القانون رقم 87-19 فإن قانون المالية لسنة 1989 قد حدد المناطق أ، ب، ج، د على أساس كميات الأمطار التي تستفيد منها كل منطقة⁸²، في حين أن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ترك مهمة تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية للتنظيم وهو المرسوم التنفيذي رقم 12-124 الصادر بتاريخ 19 مارس 2012 الذي يحدد المناطق الفلاحية لحساب الإتاوة .

وطبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124 فإن تحديد تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز يتم من طرف لجنة ولائية، بناء على تصريح المستثمر بالاعتماد على المعايير المذكورة في المادة 02 منه.

2- إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة:

طبقا للمادة 22 من القانون رقم 10-03 فيجب على المستثمر إدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة و شخصيا. ويستشف من عبارة بصفة شخصية ومباشرة أنه لا يجوز للمستثمر عقد وكالة لإدارة المستثمرة. و في حالة ما إذا كانت مشكلة من عدة مستثمرين، فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية وطريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع و استعمال المداخل و ذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم.

ويلاحظ أن المادة 22 أعلاه لم تحدد شكل الاتفاقية. و هل يجب إخضاعها للشكل الرسمي لذا يعتبر الاتفاق غير باطل إذا كان في شكل محرر عرفي⁸³، كما لا يجوز أن يكون الاتفاق الداخلي بين المستثمرين مخالف لأحكام القانون رقم 10-03⁸⁴.

في الأخير نلاحظ أن القانون رقم 10-03 وعلى خلاف القانون رقم 87-19 الذي ترك الأمر جوازا للمنتجين الفلاحيين في تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم و التوزيع المحتمل للمهام بموجب اتفاق طبقا للمادة 21 منه، فقد

⁸² - لقد تم تحديد الإتاوة السنوية الخاصة بالمستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب القانون رقم 83/88 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 طبقا للمادة 80 و 81 منه كما يلي :

بالنسبة للمناطق "أ": تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم المسقية 1200 دج، الجافة 720 دج. بالنسبة للمناطق "ب": تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم.

المسقية 900 دج، الجافة 540 دج . بالنسبة للمناطق "ج" : تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم المسقية 480 دج، الجافة 288 دج. بالنسبة للمناطق "د" : تضم كافة الأراضي الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم و كذا الواقعة منها بالجبال فحدها بـ120 دج.

⁸³ - دحو نصيرة ، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22 ، السنة الدراسية 2015-2016.

⁸⁴ - ذهبت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 28-06-2000 عن الغرفة العقارية ملف رقم 196129 فيما يخص اتفاق إبرام بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الذي جاء فيه بأنه " لا يجوز حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الانتفاع بمجرد اتفاق باقي الأعضاء، و أن القضاء ببطان الاتفاق يعد تطبيق صحيح للقانون " ، فالمحكمة العليا رفضت الطعن المرفوع ضد القرار المطعون فيه بسبب أن جهة قضاء الاستئناف قد أحسنت تطبيق القانون لما قضت بأن الاتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في شكل عرفي مطابق لمقتضيات المادة 36 من قانون 19/87 المؤرخ في 8/12/1987 فهذا العقد ينصب على توزيع مهام النشاط الفلاحي و لا يخضع للشكل الرسمي و بالتالي لا أثر له تجاه الغير، و ذهبت المحكمة العليا من جهة أخرى إلى أن هذا العقد العرفي يكون باطلا إذا كانت بنوده غير مطابقة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 8/12/1987 و تمس بحقوق المستفيدين، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية الجزء الأول، قسم الوثائق، لسنة 2004، ص ص 209-213.

تدارك الأمر بأن نص على أنه يتعين على المستثمرين تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية ملزمة لهم. و لا يحتج بها على الغير لتفادي النزاعات الداخلية بين المستثمرين وليسهل على القاضي بناءا عليها يتم **تحديد المسؤوليات**، غير أنه يؤخذ على المادة 22 أعلاه أنها لم ترتب أي أثر عند عدم قيام المستثمرين بإعداد الاتفاقية.

3- **استغلال و تسير الأرض الفلاحية و حمايتها بصفة منتظمة و دائمة:**

نصت المادة 23 من القانون رقم 10-03 على هذا الالتزام، فيجب على المستثمر تسيير و استغلال الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها بصفة دائمة و منتظمة. و يكون ذلك وفقا لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام القانون رقم 10-03. و كذا وفقا للالتزامات التي يخضع لها المستثمر الواردة بدقتر الشروط و كذا الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة في حالة تعددهم. و ذلك لتفادي إهمال الأرض الفلاحية و عدم استغلالها من قبل المستثمرين. و يشكل عدم استغلال الأرض أو الأملاك السطحية إخلالا بالالتزامات المستثمر تترتب عنه جزاءات.

فقد جاء في المادة 48 من القانون رقم 90-25 أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي. كما يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها⁸⁵.

وبالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية المشكلة من عدة مستثمرين، فعلا بالمادة 24 من القانون رقم 10-03 فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الامتياز، و بالنتيجة فيجب على كل عضو المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية، كما يلتزمون بالنسبة للمستثمرة الجماعية بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة طبقا للمادة الثانية من دقتر الشروط و منها وفاة أحد الأعضاء. و يلاحظ أن عدم التبليغ في هذه الحالة لا يترتب عليه أي جزاء. و لقد أكدت المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 20-10-1991 ملف رقم 81687 على إلزام أعضاء المستثمرة الجماعية استغلال كل الأراضي استغلالا بصفة جماعية و على الشيوخ و المحافظين على طابعها الفلاحي⁸⁶.

4- **إلزامية اكتتاب عقود التأمين :**

و بالرجوع للمادة 69 من القانون رقم 08-16 التي تنص على أنه "يجب على المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها اكتتاب عقود التأمين". فيجب على المستثمر في حالة حصوله على دعم أو مساعدة الدولة أن يكتتب عقد التأمين. و ذكرت المادة 52 من الأمر رقم 95-07 المعدل و المتمم المتعلق رقم 06-04 المتعلق بالتأمينات بعض الأخطار المناخية كالبرد، الجليد، الفيضانات... و التي يسميها المرسوم التنفيذي رقم 95/416 المؤرخ في 09/12/1995 **بالأخطار الزراعية أو الفلاحية**.

و في هذا الخصوص أهلت السلطة العمومية **الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي** للقيام بعمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية و التي من بينها: المخاطر الناجمة عن الحرائق أو البناءات أو المنشآت المعدة للعمل الزراعي و الأضرار الناجمة عن الفيضانات و السرقة أو تهاطل الثلوج الضارة بالمحاصيل. و عموما يمتد التأمين الفلاحي إلى كل المخاطر.

كما نجد أيضا **صندوق ضمان الكوارث الطبيعية** المنشأ بموجب المادة 102 من القانون رقم 87-20 المؤرخ في 23/12/1987 المتعلق بقانون المالية لسنة 1988 و الذي يهدف إلى تعويض المنتجين الفلاحيين عن الأضرار التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الطبيعية⁸⁷.

85 - بلعربي يوغورطة، المرجع السابق، ص 31.

86 - صقر نبيل، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا، النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، دار الهدى، الجزائر، ص 205-206.

87 - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص 182-183.

وتطرقت المادة 67 من القانون رقم 08-16 على هيئة مكلفة أيضا بتأمين الفلاحين و المتمثلة في **التعاضدية الفلاحية** التي تعتبر هيئة مهنية تهدف إلى تحقيق كل عمليات التأمين و إعادة التأمين و القرض و التعويض، القائم على روح التضامن لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين⁸⁸.

الفرع الثالث: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة ماثحة الامتياز:

باستقراء القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 نجد أن للدولة ولأجل ضمان حسن سير استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة لها والمحافظة عليها، لها عدة آليات لتحقيق ذلك. ويمكن تقسيمها إلى سلطة المراقبة و توقيع الجزاء وستعرض لهما كما يلي:

أولاً: سلطة الدولة في الرقابة:

طبقاً للقواعد العامة فيجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه، وباعتبار أن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الامتياز تعود إلى الدولة مانحة حق الامتياز، فلها صلاحية الإشراف و الرقابة على تنفيذ عقد الامتياز من خلال التأكد من أن المستثمر ينفذ عقد الامتياز وفق ما نص عليه دفتر الشروط. وللدولة أجهزة تتكفل بذلك تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها و يتولى تنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي⁸⁹، بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و دفتر شروط تبعات الخدمة الملحق به المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يمكن تبيان سلطة الدولة في المراقبة من خلال مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويمكن ذكرها فيما يلي:

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز و وضع أدوات تقييم استعمالها المستدام و الأمتل من طرف المستثمرين .
- سهر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية .

- متابعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما .

- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة في حالة تنازل المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تقوم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03 و النصوص التطبيقية له و كذا دفتر الشروط طبقاً لما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

- طبقاً لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 يلتزم المستثمر بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة، كما يلتزم المستثمر أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة.

- قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفقة انتقالية و في انتظار منح حق الامتياز باستغلال الأراضي المعينة بأحكام المواد 24 و 25 و 30 من القانون رقم 10-03. و ذلك لضمان الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحق بها موضوع عقد الامتياز في حالة فسخ عقد الامتياز أو وفاة المستثمر أو عند عدم اختيار

⁸⁸ - بلعربي بوعورطة، المرجع السابق، ص 32.
⁸⁹ - عجة الجبالي، المرجع السابق، ص 281.

الورثة لأحد الحول المنصوص عليها طبقا للمادة 25 من القانون أعلاه أو الأراضي الفلاحية التي لم يودع المستثمرون الفلاحيون أو الورثة طلب التحويل خلال المدة المحددة قانونا⁹⁰.

ثانيا: سلطة الدولة في توقيع الجزاء على المستثمرين المخالفين لالتزاماتهم:

لقد حددت المادة 29 من القانون رقم 10-03 أربع حالات التي تشكل إخلالا بالالتزامات من طرف المستثمر وذلك عند قيامه بالإخلال بأحد الالتزامات التي تقع على عاتقه وفقا للمواد 22 و 23 و 04 من القانون رقم 10-03 أو لبنود دفتر الشروط وكذا مختلف القوانين التي تنظم الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة⁹¹. وهنا تتدخل الدولة ممثلة في الأجهزة المخولة قانونا لما لها من سلطة لتوقيع الجزاء على المستثمرين المخالفين. وسنعالج ذلك وفقا لما يلي :

1- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية و للأمالك السطحية:

نصت المادة 14 من القانون رقم 08-16 على أنه يمنع كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، كما اعتبرت المادة 29 من القانون رقم 10-03 تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي ولأمالك السطحية إخلالا بإحدى التزامات المستثمر وسببا لفسخ عقد الامتياز، كما أن دفتر الشروط ورد فيه تعهد المستثمر بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.

وأبعد من ذلك فإن هذا الفعل يقع تحت المتابعة الجزائية طبقا للمادة 87 من القانون رقم 08-16 بعنوان جنحة تغيير الطابع الفلاحى لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية و تقدر العقوبة بين الحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة من مائة ألف إلى خمسمائة ألف دينار جزائري وتضاعف العقوبات في حالة العود.

2 - عدم استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة:

اعتبرت المادة 29 من القانون رقم 10-03 في الفقرة الثالثة أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة إخلالا بالالتزامات المستثمر، كما أن المادة 20 من القانون رقم 08-16 نصت على أن الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية يكون إلزاميا على كل مستثمر فلاحى شخصا طبيعيا أو معنويا. كما اعتبرت المادة 48 من القانون رقم 90-25 أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل تعسفا في استعمال الحق. ويشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي.

وأنه بالرجوع إلى المنشور الوزاري رقم 108 الصادر في 23 فيفري 2011 نجد أنه ألزم المستثمر الفلاحى الذي منح له حق امتياز بصفة أصلية بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر الستة الموالية للحصول على عقد الامتياز وهذا تحت طائلة البطلان⁹².

3: التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية:

طبقا للقواعد العامة فإنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا وهذا حسب المادة 505 من القانون المدني. ويقصد بالتأجير من الباطن تأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء بدل يتم الاتفاق عليه.

⁹⁰ - للتوسع أكثر فيما يخص مهام الديوان يرجى الاطلاع على التفتيحي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني و دفتر شروط تبعات الخدمة الملحق به المعدل بالمرسوم التفتيحي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 .

⁹¹ - جغام رضا، المرجع السابق، ص 43.

⁹² - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص 182.

وقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 29 من القانون رقم 10-03 على أن أي إيجار من الباطن سواء للأرض الفلاحية محل الامتياز والأملك السطحية الملحقة بها يشكل إحدى حالات الإخلال بالالتزامات الملقة على المستثمر، كما ورد في دفتر الشروط نفس الالتزام.

والجدير بالذكر أنه في ظل القانون رقم 87-19 فإن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلقة بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 اعتبرت إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصفقة وشروطها، سواء كان ذلك من طرف أحد الأعضاء أو من قبل كل جماعة المستغلين سببا يؤدي إلى الحكم بفقْدان الحقوق⁹³.

4: عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين:

اعتبر القانون رقم 10-03 في المادة 29 منه أن عدم دفع الإتاوة السنوية لمدة سنتين متتاليتين إخلالا بالالتزامات المستثمر. ويشمل هذا الالتزام المستثمرين المعنيين بعملية تحويل حق الانتفاع بمجرد حصولهم على عقد الامتياز دون المستثمرين الذين منح لهم الامتياز بصفة أصلية الذين لهم إعفاء من دفع الإتاوة لمدة 10 سنوات.

بالإضافة إلى الحالات الأربعة الواردة على سبيل الحصر في المادة 29 من القانون رقم 10-03 و التي تعرض مرتكبها لجزاء فسخ عقد الامتياز، نجد أن المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أضافت أن أي تصريح كاذب يؤدي إلى رفض ملف التحويل أو فسخ عقد الامتياز، كما أن المادة 8 من دفتر شروط الامتياز اعتبرت أيضا عدم قيام المستثمر بالتصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز. و كذا غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمر إخلال بالالتزام يعرض صاحبه لعقوبة الفسخ.

يظهر من خلال استعمال عبارة لاسيما المذكورة في المادة 08 من دفتر الشروط أن حالات الفسخ محددة على سبيل المثال لا الحصر⁹⁴.

المبحث الثاني: انتهاء عقد الامتياز والمنازعات التي يثيرها:

يعتبر عقد الامتياز عقد إداري ذو طبيعة خاصة وهو أقرب إلى عقد الإيجار مثلما تم توضيحه أعلاه. وقد تناول القانون رقم 10-03 حالات انتهاء مدة عقد الامتياز. كما أن من شأن ذلك ترتيب منازعات بشأنه سواء من جهة المستثمر أو الدولة مانحة حق الامتياز. وهو ما سنتناوله في هذا المبحث الموالي.

المطلب الأول: انتهاء عقد الامتياز:

بما أن من خصائص عقد الامتياز أنه محدد المدة، ففي حالة عدم تجديده بطلب من المستثمر وفقا للطرق المقررة قانونا، فإنه ينتهي بطرق محددة قانونا نصت عليها المادة 26 من القانون رقم 10-03 عددها في ثلاث حالات، عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته. وعليه يمكن تقسيم هذه الحالات إلى طرق انتهاء طبيعية وغير طبيعية. وهو ما سنعالجه كما يلي:

⁹³ - بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص52.

⁹⁴ - جغام رضا، المرجع السابق، ص45.

الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز:

إن خصائص عقد الامتياز المذكورة في القانون رقم 10-03 جعلت منه عقدا مستقلا له ميزات ذاتية. فباعتباره محدد المدة فنجد أنه ينتهي إما بصفة طبيعية وقد ينتهي قبل انقضاء مدته أي بصفة غير طبيعية.
أولا: النهاية العادية لعقد الامتياز:

الأصل في العقود أنها تنتهي بأسباب انقضاء عادية و ذلك بتحقيق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا.

وباستقراء المادة 26 من القانون رقم 10-03 الفقرة الثانية منها نجد أن انتهاء عقد الامتياز باعتباره من العقود الإدارية قد يكون بانقضاء مدته المحددة مسبقا طبقا للمادة 04 من نفس القانون، أي نهاية طبيعية و عادية بتنفيذ كل ما تضمنه العقد و قيام المستثمر بتنفيذ كل الالتزامات المترتبة على عاتقه. وهذا في حالة عدم تجديد مدة الامتياز كون أن طلب التجديد يخضع لإرادته.

أما إذا أراد المستثمر ذلك فطبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يجب عليه أن يعلن عن رغبته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد الامتياز يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انقضاء المدة المحددة في عقد الامتياز بناء على دفتر الشروط .

و بالرجوع إلى المادة 05 من دفتر الشروط، نجد أنها حددت بدأ سريان مفعول الامتياز من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية وهو الإجراء الذي بموجبه تنشأ الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية.

كما أنه مادام أن عقد الامتياز مدته محددة مسبقا سواء في دفتر الشروط أو في عقد الامتياز. و من ثم يكون موعد انتهاء حق الامتياز مشهرا ينتهي بانتهاء مدته و دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء آخر وهو ما يبرر سكوت المشرع عن التطرق إلى هذه المسألة.

ثانيا: النهاية غير العادية لعقد الامتياز:

باستقراء أحكام المادة 26 من القانون رقم 10-03 قد تبقى العقود الإدارية بصفة عامة سارية حتى تنتهي مدتها و تنقضي طبيعيا. و لكن قد تنقضي للأسباب التالية: باتفاق الطرفين المتعاقدين الإدارة المتعاقدة من جهة و الطرف المتعاقد معها من جهة أخرى، أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي كإخلال المتعاقد بالالتزامات التعاقدية، و قد تنتهي بالإرادة المنفردة. و الجانب المشترك بين حالات الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز أنها تكون قبل انقضاء مدته. و يمكن تعداد حالات انتهاء عقد الامتياز غير العادية و المحددة على سبيل الحصر في المادة 26 منه :

1- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز:

يمكن لعقد الامتياز أن ينتهي قبل انقضاء مدته المطلوبة من المستثمر في دفتر الشروط. و ذلك بناء على إرادته و هذه المكنة نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 26 من القانون رقم 10-03.

ويلاحظ أن القانون رقم 87-19 كان أكثر توضيحا في هذه المسألة مقارنة بالقانون رقم 10-03 فقد أجاز لكل عضو في المستثمرة الفلاحية أن ينسحب حتى لا يرتبط بالتزام يقيد حريته إلى أجل غير محدود كون ذلك يتنافى مع المبادئ العامة، لكنه اشترط لجواز ذلك أن يعلن هذا العضو عن إرادته في الانسحاب إلى سائر الشركاء قبل حصوله و أن يكون حسن النية في الانسحاب و ألا ينسحب في وقت غير لائق⁹⁵، ويلاحظ أن القانون رقم 10-

95 - عامر سامية، المرجع السابق، ص 65.

03 لم يضع أي شروط للمستثمر لإنهاء عقد الامتياز ما عدا تقديم إشعار بالانسحاب قبل مدة سنة على الأقل حسبما ورد في المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

2- بمبادرة من الدولة ممثلة في الوالي المختص إقليميا:

وبملاحظة أحكام المادة 26 من القانون رقم 10-03 نتوصل إلى أن إنهاء حق الامتياز بمبادرة من الدولة له أحكامه الخاصة، كونه لا يمكن توقيعه إلا عند إخلال المستثمر بالتزاماته. ويكون هذا الانتهاء بفسخ عقد الامتياز قبل انقضاء مدته.

أ- إجراءات الفسخ طبقا للقانون رقم 10-03:

وباستقراء المواد 26-28 من القانون رقم 10-03 يمكن التوصل إلى أن الإجراءات المتبعة لترتيب الفسخ تتمثل في :

- إخلال المستثمر للالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب القانون رقم 10-03 ودفتر الشروط.
- معاينة المحضر القضائي للإخلال بموجب محضر معاينة، من جانب المستثمر بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعدار المستثمر حتى يمتثل لأحكام القانون رقم 10-03 ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية. ويتم الأعدار طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- عند عدم امتثال المستثمر بعد انقضاء الأجل المذكور في الأعدار المبلغ قانونا.
- قيام إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمخالفة بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

ويلاحظ أن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ عقد الامتياز دون الالتجاء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه⁹⁶. وبالتالي فالقانون رقم 10-03 يعتبر أقل ضمانا للمستثمر في حالة الفسخ مقارنة بالقانون رقم 87-19⁹⁷. كما أن المادة لم تنص على آجال الأعدار وبالتالي بالرجوع إلى القواعد العامة يمكن الاستدلال بالمادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومنح مهلة 15 يوما وهو ما جاري به العمل وعموما للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مطلق الحرية في تحديدها.

ويستشف من الفقرة الأخيرة من المادة 28 من نفس القانون أن الفسخ يكون بموجب قرار إداري. وتبرير ذلك إمكانية المنازعة في فسخ عقد الامتياز، كما يلاحظ أن المادة 28 أعلاه لم تشر إلى كيفية تنفيذ قرار الفسخ كون أن آثار القرار تنصب على عقد إداري مسجل ومشهر يرتب حق عيني عقاري. وهذا على خلاف حالة التخلي أين يتم تسجيل وشهر قرار الوالي لدى المحافظة العقارية طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

⁹⁶ - خلافا لما كان مقررا في ظل سريان قانون 19/87، فطبقا لهذا القانون في حالة ارتكاب أعضاء المستثمر الفلاحية إحدى المخالفات كالقيام بإيجار الأراضي بحكم بفقان حقوق المستغلين. ووفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87، و المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق فإن الوالي يقوم برفع الدعوى أمام الدعوى أمام القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العينية العقارية.

⁹⁷ - دحو نصيرة، محاضرات في مادة المنازعات العقارية أقيمت بالمدسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016، ص 55.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة على انتهاء عقد الامتياز:

يترتب على انتهاء عقد الامتياز مجموعة من الآثار تعرضت لها المادة 26 من القانون رقم 10-03 منها ما يتعلق بالمستثمر، المستثمرة الفلاحية محل الامتياز و الأملاك السطحية الملحقة بها و كذا على حقوق الدائنين اتجاهها طبقا للمادة 27 من نفس القانون. وسنحاول معالجة هذه النقاط كما يلي أدناه :

أولاً: استرجاع الدولة للأراضي و الأملاك السطحية الملحقة بها:

عملا بالمادة 26 من القانون رقم 10-03 وبعد انتهاء عقد الامتياز بإحدى الطرق المقررة قانونا، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها.

على عكس الأرض الفلاحية المملوكة للدولة والتي لا يطرح بشأنها أي إشكال ، أما فيما يخص الأملاك السطحية المتصلة بها فما دام الامتياز ينصب عليها أيضا ولتقادي أي إشكال قد يطرح فإن المشرع قد تفادى الأمر بأن جعل مسؤولية جردها تقع على عاتق المستثمر بموجب تصريح شفري.

و لقد تم التطرق أنه يجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية إرفاق ضمن الملف تصريح شفري مصادق عليه يتضمن جرد الأملاك الخاصة بالمستثمرة وفق نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 و التي جاء فيها وصف دقيق للأملاك السطحية عن طريق تعيين الغراس، مباني الاستغلال، مباني التربية، الزراعة البلاستيكية، تجهيزات الري و تحديدها، المساحة المشغولة. و كذا أصل هذه الأملاك مع ذكر أي ملاحظة ممكنة و عليه فعند نهاية الامتياز تسترجع الدولة الأملاك السطحية كما هي محددة بدفتر الشروط.

ثانيا: التعويض عن الأملاك السطحية:

إن من حق المستثمر الفلاحي بعد انتهاء عقد الامتياز في كل الحالات المذكورة سابقا، الحصول على تعويض بالنسبة للأملاك السطحية طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 10-03 . ويتم تحديد التعويض من قبل إدارة أملاك الدولة، غير أنه عند إخلال المستثمر بالتزاماته يتم طرح 10 بالمائة من التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة و ذلك كجزاء له و تعويض عن الأضرار التي تسبب فيها. والتي تلحق الأملاك السطحية في حالة الإخلال بالالتزامات. و مبلغ التعويض الممنوح يكون محل طعن أمام الهيئات القضائية المختصة (القضاء الإداري).

وأجازت المادة 26 من نفس القانون للمستثمر الفلاحي اللجوء للقضاء للمنازعة في مبلغ التعويض المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة اعتراضه عليه⁹⁸.

ثالثا: ضمان حقوق الامتيازات و الرهون التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض:

طبقا لخاصية حق الامتياز الذي يخول للمستثمر حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيأت القرض ودون سواها طبقا للمادة 12 من القانون رقم 10-03، فإذا قام المستثمر برهن الحق العيني، فعند انتهاء حق الامتياز بأحد الطرق المقررة قانونا، فقد كفلت المادة 27 من نفس القانون حقوق أصحاب الامتياز و هيئات القرض وهذا بحساب قيمتها في التعويض الممنوح للمستفيد بالنسبة للأملاك السطحية. ونلاحظ أن النص سبق حقوق الامتياز على الرهون تماشيا مع القواعد العامة.

يعرف الامتياز بأنه أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بنص قانوني وبالتالي هي محددة حصرا. وينقضي حق الامتياز بنفس طرق انقضاء الرهن الرسمي طبقا للمادة 982 من القانون المدني.

ومن الامتيازات نذكر الحقوق المستحقة للخرينة العامة كمبالغ الإتاوة السنوية. وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي دائن آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي ما عدا

⁹⁸ - بن رقية بن يوسف، محاضرة بعنوان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 10-03، المرجع السابق، ص

المصاريف القضائية، فالمادة 27 من القانون رقم 10-03 أثقلت مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر بحقوق الامتياز المقررة قانوناً.

أما بالنسبة للهيئة المقرضة التي تم رهن حق الامتياز لديها على سبيل ضمان القرض الممنوح للمستثمر فإنها وعلى غرار أصحاب حقوق الامتياز. تقتضي حقها من مبلغ التعويض المحدد بالنسبة للأمالك السطحية عند انتهاء مدة حق الامتياز فيما عدا حالة الحجز على حق الامتياز.

و يتم استيفاء الحقوق طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية في باب الحجز على المنقول أي على مبلغ التعويض المحدد من إدارة الأملاك الوطنية بموجب أمر الحجز أما عند الحجز على حق الامتياز فالقاضي باعتباره حامي تطبيق القانون يراقب إن طالب الحجز لصالح هيأت القرض.

و ما يبرر حصر المشرع لحقوق الامتيازات و الرهون التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية دون الأرض الفلاحية، كون المادة 18 من القانون رقم 90-30 التي صنفت الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وبالتالي فإن المادة 4 من القانون رقم 08-14 المعدل له نصت على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز⁹⁹.

المطلب الثاني: المنازعات التي يمكن تصورها نتيجة تطبيق القانون رقم 10-03:

قد ينتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز عدة منازعات. وبالرجوع إلى القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجد أنهما أشارا إلى بعض الحالات التي يمكن اللجوء إليها إلى القضاء بذكره عبارة تسترجع بكل الطرق القانونية أو تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة دون تحديد ما إذا كان القضاء الإداري هو المختص للفصل في النزاع أو القضاء الإداري.

نظراً لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية¹⁰⁰ ولكن في بعض الأحكام، فقد ينتج عن استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز بعض المنازعات، وبالرجوع إلى القانون رقم 10-03 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 نجد أن كلاهما في بعض المواد أشار إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء للقضاء دون تحديد الجهة القضائية المختصة، وبالتالي سنستعين في ذلك بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقانون الأملاك الوطنية باعتبار المستثمرات محل الامتياز تابعة للأملاك الوطنية الخاصة. ويمكن تقسيم المنازعات إلى منازعات من اختصاص القضاء العادي وأخرى للقضاء الإداري وفقاً لما يلي أدناه:

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

طبقاً للمادة 45 من قانون التوجيه العقاري فإن النشاطات الفلاحية تكتسي طابع مدني. وأنه قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقوداً مدنية مع الغير، وقد تنشأ التزامات فيما بين أعضائها حول الاستغلال الفلاحي و الأرباح أو التنازل عن الحصص أو تسوية التركة بعد الوفاة. فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد أعضائها، مما يجعلها تنقاضي أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل¹⁰¹.

وتجدر الإشارة إلى أن الدعوى في النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية يجب أن ترفع باسمها لا باسم أعضائها، لأنها شركة مدنية وعلى العضو أو أعضاء المستثمرة الفلاحية عند رفع الدعوى المخولة لهم قانوناً إثبات صفتهم وفقاً للقوانين العامة لرفع الدعاوى أمام الجهات القضائية، أي علاقتهم بالأرض الفلاحية ولا يكون ذلك إلا

99 - جغام رضا، المرجع السابق، ص 29.

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

101 - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 138.

بإظهار عقد الامتياز المسجل والمشهر في المحافظة العقارية المثبت لحق الامتياز الممنوح لهم من طرف الدولة لا غير.

أولاً: أساس اختصاص القضاء العادي:

يؤول الاختصاص للقضاء العادي (القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية) في مادة المنازعات المثارة بشأن تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 بشأن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز أو النزاعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم أو مع الغير و حماية حق الامتياز، على أساس مختلف القوانين في هذا الإطار وما كرسه الاجتهادات القضائية. ونجد هذا الأساس فيما يلي:

1- القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه العقاري:

لقد نصت المادة 45 فقرة 02 من القانون رقم 08-16 على أنه تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني. كما نصت المادة 53 من نفس القانون على أنه يمكن أن ينشئ المستثمرون الفلاحون بموجب عقد رسمي تعاونيات فلاحية لاحتياجات نشاطاتهم. وأضافت المادة 54 من نفس القانون أن التعاونية الفلاحية التي تؤسس على حرية الانضمام لأعضائها شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح¹⁰².

2- القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

ونصت المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على اختصاص القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية – القسم العقاري- في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وشغلها واستغلالها. كما أنه طبقاً للمادة 514 من نفس القانون نصت على اختصاص القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من طرف أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

3- القانون رقم 10-03:

لقد نصت المادة 20 من القانون رقم 10-03 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة على أنه تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد و التعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني. وعليه فإن المستثمرة الفلاحية بعد تكوينها بطريقة قانونية وفقاً لأحكام القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 تكتسب الأهلية القانونية الكاملة في الاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد.

4- موقف الاجتهاد القضائي الجزائري:

لقد أكدت مختلف الاجتهادات القضائية أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية، مما يعود الاختصاص في التقاضي للقضاء العادي. فنجد منها:

القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 16/12/1998 ملف رقم 184041 أكدوا قضاة الموضوع لما اعتبروا أن المستثمرة الفلاحية ليست مؤسسة عمومية، فإطلاع النيابة على الملف وإعطاء رأيها غير ملزم، رغم أن الدولة تعتبر مالكة لحق الرقبة طبقاً للقانون رقم 87-19. وبذلك قد التزموا صحيح القانون¹⁰³.

وأكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 24/04/2002 ملف رقم 228051 أن المستثمرات الفلاحية هي شركات مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها في الانتفاع الدائم، فإن المنازعات

102 - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص 184.

103 - المجلة القضائية لسنة 1998، عدد 2، ص 41.

الناجمة عن حماية هذا الحق تكون عن اختصاص القضاء المدني و لا مجال لتطبيق المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية¹⁰⁴.

وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 20-03-2002 ملف رقم 227424 بحيث اعتبرت أن المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني¹⁰⁵.

ثانيا: مجال اختصاص القاضي العقاري:

وطبقا لما سبق ذكره أعلاه، فإن مجال اختصاص القاضي العقاري بالمحكمة الابتدائية للفصل في المنازعات التي تنشأ في تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 فيما يخص المستثمرات الفلاحية التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير. وعليه يمكن تقسيم هذه النزاعات إلى ما يلي:

1- المنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم:

ومن بين أهم المنازعات المثارة بين المستثمرين الفلاحيين فيما بينهم لما يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، نذكر:

أ- النزاعات المثارة بسبب عدم اتفاق أعضاء المستثمرة حول إدارة المستثمرة الفلاحية:

فالقانون رقم 10-03 في المادة 22 منه ألزم المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، إلا أن في الفقرة 02 من نفس المادة نصت على أنه إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين فلاحيين يجب عليهم اتفاق على:

- تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية الذي يمثل المستثمرة وينوب عنهم في كل عمل يخص المستثمرة. وهنا تثار عدة إشكالات لأن لا القانون رقم 10-03 ولا التنظيم حدد كيفية تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية لتمكينه من إدارة شؤونها وتمثيلها أمام القضاء. وذلك بسبب الخلافات الداخلية التي قد تنشأ بين الشركاء، وكثيرا ما يحدث أن يكون الرئيس معينا بقرار شفوي وهذا مخالف للمادة 427 من القانون المدني¹⁰⁶.

- طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية:

الإشكال يطرح في حالة عدم اتفاق الأعضاء على كيفية مساهمة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية. - حق المطالبة بالأرباح:

الإشكالية تطرح في حالة عدم اتفاق الأعضاء على كيفية توزيع المداخل واستعمالها. حق الامتياز هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوع ويخصص متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية. ويتعين على كل مستثمر فلاح صاحب امتياز أن يشارك مباشرة و شخصيا في أعمال المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح التي تدرها المستثمرة الفلاحية. فمجرد العضوية في المستثمرة الفلاحية لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة من قبل المستثمرة الفلاحية¹⁰⁷.

ب- النزاعات المثارة بسبب عدم اتفاق الورثة بتوكيل أحدهم:

من بين الوثائق الواجب توافرها في ملف تحويل حق انتفاع دائم إلى حق امتياز، هي قيام ورثة المستثمر الفلاحي بتوكيل أحدهم أمام الموثق لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل إيداع ملف تحويل حق انتفاع دائم إلى حق امتياز وفقا للمادة 3 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

104 - مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص 204.

105 - مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص 215.

106 - زروقي ليلي، التقنيات العقارية، (العقار الفلاحي)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 104.

107 - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 138-139.

ج- النزاعات المثارة بسبب عدم اتفاق أعضاء المستثمرة حول تقسيم الأرباح:

يتعين على كل عضو في المستثمرة الفلاحية المشاركة بصفة مباشرة و شخصية في أعمال المستثمرة الفلاحية. وإلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح التي تحققها المستثمرة، فمجرد العضوية في المستثمرة الفلاحية لا تكف وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة من قبل المستثمرة. وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 22-12-1999 ملف رقم 191795¹⁰⁸.

2- النزاعات المثارة بين المستثمرين الفلاحيين مع الغير:

ومن بين أهم المنازعات المثارة بين المستثمرين الفلاحيين مع الغير سواء كان طبيعياً أو معنوي خاضع للقانون الخاص. وذلك لما يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز نذكر:

أ- المنازعات المثارة بشأن الاعتداء على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية:

يجوز لرئيس المستثمرة الفلاحية رفع دعوى ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة وذلك دون حاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة حق الرقبة. وطالما أن التعدي على أرض المستثمرة عبارة عن واقعة مادية فيمكن إثباتها بكافة الطرق ويجب على القاضي الاستعانة بأهل الخبرة للتحقق من وجود التعدي ومن عدمه. وذلك بالقيام بقياس مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية و مقارنتها مع المساحة المحددة في العقد الإداري المنشئ لها و ضبط معالم الحدود. وأنه لما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقاً للمادة 13 من القانون رقم 87-19، فإنه يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة. وبالتالي فلا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال.

ب- الدعاوى المتعلقة بحماية الحيابة:

باعتبار أن المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز له حق استغلال الأراضي الفلاحية فقط. ويمارس هذا الحق على الشبوع و يخصص متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، الأمر الذي يجعل كل عضو فيها حائز لهذا الحق. وبالتالي له الحق في اتخاذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الحق العيني العقاري المشاع. ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء. وهذا ما تقضي به المادة 718 من القانون المدني ومن هذا المنطلق يجوز للمستثمر أن يباشر الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز بنفسه في إطار حماية حق الامتياز وذلك دون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام باعتبارها مالكة الرقبة. و تتمثل دعاوى حماية الحيابة في كل من دعاوى استرداد الحيابة، و دعاوى وقف الأعمال الجديدة طبقاً للمواد 524 و 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. و دعاوى منع التعرض طبقاً للمادة 820 من القانون المدني.

ج- المنازعات المتعلقة بديون المستثمرات الفلاحية اتجاه المؤسسات المالية:

يحق للمستثمر الفلاحي تأسيس رهن يتقل حق الامتياز. وذلك لفائدة هيئات القروض أو المؤسسات المالية. وفي حالة عدم تسديد مبلغ القرض يحق لهذه الأخيرة توقيع الحجز على حق الامتياز طبقاً للمادة 13 من القانون رقم 10-03. و يجب إتباع إجراءات الحجز المنصوص عليها في المادة 721 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. و تستوفي هيئات القرض أموالها من الثمن الذي يبيع به حق الامتياز. وفي حالة عدم كفاية ثمن حق الامتياز يمكن التنفيذ على أموال المقترض غير المرهونة. و مبلغ الرهن يشمل أيضاً التعويض الناتج عن نهاية عقد الامتياز هذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 10-03.

د- المنازعات الناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية:

وهنا نميز بين الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية التعاقدية و غير التعاقدية، وفقاً لما يلي:

- الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية التعاقدية: قد تقوم المستثمرة الفلاحية بإبرام عقد معين مع شخص طبيعي أو شخص معنوي يحكمه القانون الخاص. وذلك لأجل تزويدها بالمعدات أو الأسمدة أو بيع محصولها، فإذا نكل أحد الطرفين عن تنفيذ التزاماته التعاقدية جاز للطرف الآخر رفع دعوى قضائية.
- الدعاوى الناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية غير التعاقدية: و قد ينتج عن أفعال المستثمرة الفلاحية أو الغير أضرار تصيب كل منهما. ولذلك نتيجة الفعل الضار ينشأ حق المضرور في طلب التعويض طبقاً لأحكام المادة 124 من القانون المدني¹⁰⁹.

108 - مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص 186.

ذ- ممارسة حق الشفعة:

عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية التنازل عن حصته أو وفاته دون إختيار الورثة أحد الحالات المبنية في المادة 25 من القانون رقم 10-03، فإن الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية التي نص عليها القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم في المادة 62 منه. و أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 22/10/2009 – أي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية- و هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري. وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بممارسة هذا حق الشفعة يعرض أمام القضاء العادي.

و- الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية:

ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة- عندما تكون مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز- بسبب خرق الالتزامات المنصوص عليها في المادة 22 من القانون رقم 10-03¹¹⁰.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص القضاء الإداري:

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى أساس اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية سيما في ظل القانون رقم 10-03، و لأهم المنازعات المثارة بشأنها، وكما يلي:

أولاً: أساس اختصاص القضاء الإداري:

إن المنازعة العقارية المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري. (المحاكم الإدارية ومجلس الدولة). و لتحديد الطابع الإداري للنزاع فقد كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ومجلس الدولة طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها سواء تعلق الأمر بدعاوى الإلغاء أو الدعاوى التفسيرية أو دعاوى فحص المشروعية.

وبما أن الأراضي الفلاحية تعتبر من الأملاك التابعة للدولة (المستثمرات الفلاحية)، فإن المنازعات المثارة بشأنها تكون من اختصاص القاضي الإداري كون الدولة أو الجماعات المحلية طرفاً في النزاع تطبيقاً للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري¹¹¹.

ثانياً: مجال اختصاص القضاء الإداري:

وأهم المنازعات التي يمكن طرحها أما القضاء الإداري، نجد المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية و النزاعات المتعلقة بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة، المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، دفع الإتاوات، والطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز.

1: المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية:

إن الأساس القانوني لدعوى استحقاق الملكية هو المادة 677 من القانون المدني التي نصت على عدم جواز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. وهي تعد من وسائل حماية حق الملكية. ودعوى الاستحقاق بوجه عام هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً أو منقولاً. وهذا النوع من الدعاوى قد ترفع من طرف الأفراد أو من طرف الدولة باعتبارها مالكة الرقبة. و أن المشرع الجزائري في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-12-1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995

109 - كيجل حكيمة، المرجع السابق، ص ص 193-195.

110 - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 139.

111 - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، 97.

المتضمن قانون التوجيه العقاري في نص المادة 76 منه نص على حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤمنة في إطار قانون الثورة الزراعية. ونجد منها:

أ- دعوى استحقاق الملكية:

إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية، كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة الفلاحية في إطار عقد الامتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي، ففي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يوجه دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقا للمادتين 10 و 125 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العامة التابعة للدولة¹¹². وطبقا للقانون رقم 90-30 أعلاه فإن كل من رئيس البلدية والوالي والوزير المكلف بالمالية الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بالأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة. و أكدت المادة 183 من المرسوم رقم 91-454 أعلاه أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه في جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة. وعملا بأحكام المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹¹³.

2- المنازعات المتعلقة بإسقاط حق الانتفاع الدائم:

يمنح للمستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة أجل 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، أي اعتبارا من 18 غشت 2010 لإيداع ملفاتهم الخاصة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للأوضاع المذكورة أعلاه. وفي حالة انقضاء الميعاد، وبعد اذارين يعتبر المستثمرين الفلاحيين أو الورثة متخليين عن حقوقهم. ويصرح بالإسقاط بقرار من الوالي و ينشر في المحافظة العقارية. وهذا طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

3- المنازعات المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها:

طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها في حالة عدم إيداع طلب تحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. أو في حالة رفض طلب تحويل حق الانتفاع بكل الطرق القانونية أي بالطرق الإدارية أو باختيار الطريق القضائي، وذلك برفع دعوى أمام القضاء الإداري.

3- المنازعات المتعلقة برفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز:

العديد من النزاعات أثيرت بشأن عدم قبول ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فهذه الحالة تتعلق بالأشخاص الذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها. والتي ترسل إلى اللجنة الولائية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. والتي إما تقبل الملف أو ترفضه. وفي حالة الرفض يعلم المعني برفض منح الامتياز عن طريق رسالة معللة من قبل الوالي، والتي ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وتطبيقا لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يمكن للمعني الذي رفض طلبه تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة.

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

113 - زادي سيدي علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 27.

وأن المعني يرفع الدعوى ضد الولاية باعتبار أن رفض الطلب لم يكن من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإنما تم الرفض من قبل اللجنة الولائية. فالولاية باعتبارها إدارة محلية تتمتع بالشخصية المعنوية. وأن اللجنة الولائية لا تتمتع بالشخصية المعنوية، وعليه فالدعوى ترفع ضد الولاية ممثلة بالوالي.

وطبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية في حالة رفض طلب تحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وذلك إما بالطرق الإدارية أو اختيار الطريق القضائي¹¹⁴.

4- المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأملاك السطحية:

لقد نصت المادة 26 من القانون رقم 10-03 أنه في حالة نهاية الامتياز يحق للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التعويض عن الأملاك السطحية. وهذا التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة، ويكون مبلغ التعويض الخاص بالأملاك السطحية المقدر من قبل إدارة أملاك الدولة قابلا للطعن أمام القضاء الإداري باعتبار أن إدارة أملاك الدولة ممثلة للدولة تعد المدعى عليها في الدعوى تكريسا للمعيار العضوي المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يحق للمستثمرين الفلاحيين الذي رفضت ملفاتهم المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو الذين لم يودعوا ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الأجل القانونية والذين سبق وأن أقاموا منشآت على الأراضي الفلاحية يحق لهم طلب التعويض عن هذه المنشآت التي أقاموها ما دام هي ملك لهم و ليست ملك للدولة رغم أن القانون لم ينص صراحة عن هذا التعويض. بحيث اكتفى فقط بالنص عن المنشآت المسترجعة في حالة عقد الامتياز وذلك في المادة 26 من القانون رقم 10-03.

5- الطعن في قرار فسخ عقد الامتياز:

في حالة إخلال المستثمر الفلاحي المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 10-03 تطبيقا للمادة 28 من نفس القانون. و بعد معاينة يعدها المحضر القضائي تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية. ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام القضاء الإداري وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وكل ذلك بعد اصدار المستثمر صاحب الامتياز المخل بالتزاماته من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق المحضر القضائي. ويكون من حق المستثمرة الفلاحية اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز. وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

6- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمكن أن يرد على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية. وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بنزع حق الامتياز يتم نظره من طرف القاضي الإداري، كالطعن في قرار الوالي المتضمن استرجاع الأرض أو في مبلغ التعويض المقترح.

7- دفع الإتاوات:

يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها وكيفية تحصيلها قانون المالية، يكون مبلغها رمزيا بغية دفع الأعضاء المستثمرين الفلاحين على خدمة الأرض. ويترتب عدم دفع الإتاوة حق مديرية أملاك الدولة في المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري. بل و يترتب على عدم دفعها بعد سنتين متتاليتين فسخ العقد إداريا من قبل مديرية أملاك الدولة¹¹⁵.

114 - بلعربي يوغورطة، المرجع السابق، ص 45.

115 - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 140-141.

خاتمة

إن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بمختلف الأساليب و الأنماط المتعاقبة لم يحقق النتائج المرجوة و الآمال المرتقبة وهي الحصول على اكتفاء ذاتي برفع الإنتاج وتلبية احتياجات الاقتصاد الوطني، ما أدى بالسلطة التشريعية إلى إصدار نص تشريعي جديد و المتمثل في القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، من أجل تدارك سلبيات النصوص التشريعية السابقة.

إلا أنه وبعد دراستنا لأحكام القانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المطبق له نجد أن المشرع وإن قام بتغييرات جوهرية بالمقارنة بالقانون رقم 87-19 و المتمثلة أساسا في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت و محدد المدة ب 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، و تغيير اسم المنتفع إلى اسم المستثمر، بالإضافة إلى إمكانية منح الامتياز الفلاحي عن طريق المستثمرة الفردية دون قيد، الأمر الذي كان استثناءا في القانون السابق، مع توحيد سند المنح في جعله عقد إداري تصدره إدارة أملاك الدولة. والأملاك السطحية التي أصبحت متصلة بعقد الامتياز بنفس العقد و التي تسترجع في حالة نهايته وهو الأمر المخالف للقانون رقم 87-19 الذي كان يفصل بينها و بين الأرض محل حق الانتفاع الدائم.

فكلا القانونين نصا على نفس الشروط الواجب توفرها في المستفيد و المستثمر، بأن يكون شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية، وأن لا يكون له موقف معادي للثورة التحريرية، بالإضافة إلى نص كلا القانونين على أن يكون استغلال الأرض استغلال شخصيا و مباشرا، مع منع تحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها الفلاحية، مع إمكانية التنازل عن الحق الممنوح ولكن بمراعاة حق الشفعة سواء بالنسبة للشركاء أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إضافة إلى إمكانية توقيع رهن و حجز على الحق الممنوح وإمكانية انتقاله إلى الورثة، مع دفع الإتاوة.

وإن كان يكمن تفسير ذلك بالتصرفات السلبية المرتكبة من طرف المستفيدين على أساس اعتقادهم أن حق الانتفاع حق دائم و قابل للتوريث، ما أدى بهم إلى التقاعس في القيام بواجباتهم و المتمثلة في استغلال الأرض الفلاحية و تطوير الإنتاج من جهة، و من جهة أخرى التصرفات المخالفة للقانون من تنازل عن حق الانتفاع سواء بعقود رسمية غير مشهورة أو عقود عرفية الأمر الذي جعل الدولة تتصدى لهذه التصرفات بإصدار تعليمات تضيق وتحد من هذه التصرفات.

كذلك بالنسبة إلى رفع القيد على منح استغلال المستثمرات الفلاحية في شكل مستثمرات فردية الأمر الذي كان استثناءا في القانون السابق، وذلك أن نسبة نجاحها كانت أكبر من المستثمرات الجماعية من جهة، والسياق السياسي الذي صدر فيه القانون أين صدر في ظل النظام الاشتراكي، وهو الأمر الذي يتجسد بتسمية المتحصل على عقد المنح بالمستفيد، في حين أنه في ظل القانون الحالي في ظل نظام اقتصاد السوق يتحلى بتسمية المستثمر.

إلا أنه هناك بعض الإشكالات المترتبة على هذا التغيير، أولها يكمن في نزع حق مكرس مسجل ومشهر يتمثل في الانتفاع الدائم بتحويله إلى حق امتياز مؤقت، مع إلغائه في حالة عدم القيام بطلب تغييره في الأجل المحددة قانونا و ما يشكل هذا الأمر من خرقات قانونية.

إضافة إلى حالة الحجز على حق الامتياز الذي لا بد من أن يكون حصريا لمؤسسات القرض وهو ما تم النص عليه بموجب القانون، إلا أن الإشكال يكمن في حالة بيع هذا الحق عند القيام بإجراءات البيع بالمزاد العلني نظرا إلى عدم وجود نص قانوني صريح يقيد من تحديد و بصفة دقيقة المتقدمين في عملية المزاد بأن تكون متوفرة فيهم نفس الشروط الواجبة في المترشحين للحصول على حق الامتياز، ما يترك القاضي يتقصى ذلك بمفرده، مع العلم أنه لا يكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة كون أنه لا شفعة في المزاد العلني طبقا للقواعد العامة.

ونظرا لأهمية المستثمرات الفلاحية (العقار الفلاحي عامة) في القطاع الاقتصادي للدولة، فإن الحكومة الجزائرية لا تزال تولي اهتمام كبير لهذا القطاع. وذلك بتلك الإمكانيات المادية والبشرية والمساعدات المقدمة للقطاع الفلاحي. وتنظيم محاضرات وندوات جامعية في المجال الفلاحي والاحتفال باليوم العالمي للفلاحة. عملا بتوصيات رئاسة الجمهورية من أجل ترقية وتطوير الفلاحة في الجزائر. وإيجاد تسهيلات إدارية من أجل استفادة الخواص من هذه الأراضي الفلاحية.

وفي الأخير نأمل أن يكون القانون رقم 10-03 بما جاء من شروط و إجراءات مفيدة بالشكل اللازم إلى تحقيق الأهداف المرجوة. و المتمثلة في أن يحصل اكتفاء غذائي ذاتي للجزائر نظرا إلى الإمكانيات الطبيعية و البشرية التي تتربع عليها الجزائر لتحقيق ذلك. والتي دافع عليها الكثير من رجال أحرار و شرفاء و زعماء الأمازيغ إلى جيلنا الحالي في وجه الأطماع الخارجية على مر تاريخ شمال إفريقيا للمحافظة على هذه الأرض الطبية الزكية المباركة المسقية بدماء الشهداء الأحرار.

قائمة المراجع والمصادر المعتمدة :

أ- الكتب:

- 1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
- 2- زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2014، دار هومة، الجزائر.
- 3- زروقي ليلي، التقنيات العقارية، (العقار الفلاحي)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 4- كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 5- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 6- لباد ناصر، القانون الإداري، (النشاط الإداري)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، 2004.
- 7- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- 8- صقر نبيل، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا، النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، دار الهدى، الجزائر.
- 9- عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، 2005.
- 10- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 11- يحيوي أعمار، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الرابعة، دار هومة، 2008.

ب- الرسائل والمذكرات:

- 1- بلعربي يوغورطة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، فترة التكوين 2013-2016.
- 2- جغام رضا، منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 22، فترة التكوين 2011-2014.
- 3- زادي سيدي علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- 4- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011-2012.

ج - المحاضرات:

- 1- بن رقية بن يوسف، محاضرة بعنوان كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016.
- 2- بن رقية بن يوسف، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016.
- 3- دحو نصيرة، محاضرات في المنازعات العقارية، أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 24، السنة الدراسية 2015-2016.

ج - المجالات القضائية :

- 1- المجلة القضائية عدد 2، سنة 1998.
- 2- المجلة القضائية لمجلس الدولة عدد 05 سنة 2004.
- 3- المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث سنة 2010
- 4- مجلة مجلس الدولة عدد 8، سنة 2006.
- 5- مجلة المحكمة العليا عدد 01، سنة 2011.

د- القوانين :

- 1- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08.12.1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.
 - 2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18.11.1990 المتضمن التوجيه العقاري.
 - 3- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01.12.1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
 - 4- القانون رقم 95-26 المؤرخ في 25.09.1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري.
 - 5- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 10.08.2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.
 - 6- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم.
 - 7- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
 - 8- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
 - 9- قانون المالية التكميلي رقم 10-01 المتعلق بإتاوة المستثمرات الفلاحية .
 - 10- القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. (ج ر مؤرخة في 18-08-2010).
- ه - المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 الصادر بتاريخ 06/02/1990 و المتعلق بإعداد العقد الإداري
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18.04.1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 87-19.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06.02.1990 المتعلق بإعداد العقد الإداري.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06.02.1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ 13.11.1991 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة و العامة و كيفية تسييرها.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية 1996 ، العدد 15.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20.12.1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16.09.2003 المتضمن تحديد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 32/12/2010 المحدد لشروط وكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ج ر العدد 79 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .

و- الأوامر :

- 1- الأمر رقم 68 – 653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، الجريدة الرسمية لـ 1969 ، العدد 15 .
- 2- الأمر رقم 71-73 ، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية لسنة 1971.
- 3- الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2010.
- 4- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- 5- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري.

ز- المناشير، التعليمات والمذكرات:

- 1- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2011 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات .
- 2 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة في 03 مارس 2005 المتعلقة بشأن منع التنازل عن حق الانتفاع
- 3- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 تحت عنوان معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2012.
- 4- المذكرة رقم 08711 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية تحت موضوع: تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي .
- 5- المذكرة رقم 03085 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية بعنوان منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- 6- المذكرة رقم 0750 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية بعنوان منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي –حالة وفاة صاحب حق الانتفاع الدائم –.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ادارة أملاك الدولة

حجم: ايداع رقم

رقم:

في:
حجم:

اتاوة

اطار خاص بالمحافظ	ولاية: مديرية أملاك الدولة لولاية
	<p>عقد اداري رقم _____ من سجل العقود لسنة:</p> <p>عقد اداري مثبت للحقوق العقارية لفائدة مستثمرة فلاحية جماعية</p> <p>طبقا للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.</p> <p>-نحن الممضي أسفله والى ولاية الممثل للأملاك الدولة و بمساعدة -مدير أملاك الدولة بالولاية</p> <p>-بمقتضى القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و خاصة مواده 7 و 8 و 12.</p> <p>-بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أفريل 1990 المتعلق بالولاية و لا سيما المادة 92 منه.</p> <p>-بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الاول عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية .</p> <p>-و بمقتضى الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني</p> <p style="text-align: center;">1</p>

-و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق 6 فبراير سنة 1990 و الذي يحدد شروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في اطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و كيفيات ذلك.

-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 6 فبراير 1990 الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية

-و بعد الاطلاع على محضر توزيع الاراضي الفلاحية الملزم للمجموعات المنبثقة عن المستثمرة الفلاحية القديمة المسماة

-بعد الاطلاع على القرار رقم المؤرخ في المتضمن تخصيص الاراضي المكونة لأرضية العقار للمستثمرة الجماعية المعنية

-و بعد الاطلاع على محضر تعيين الحدود و المخطط المساحي المعد من طرف الفرع المحلي لمسح الاراضي

-و بعد الاطلاع على التقرير التقييمي المحرر من طرف مديرية أملاك الدولة

-و بعد الاطلاع على التصريح الصادر من السادة (1)

يمنح حق انتفاع دائم بصفة فردية لفائدة السيد (1)

1) الاسم و اللقب اسم الاب مكان و تاريخ الازدياد

3

كلهم من جنسية جزائرية، الذين يصرحون بأنهم أسواء، حصصا متبادلة، جماعة قصد انشاء مستثمرة فلاحية جماعية مسماة
و أنهم ممثلون في هذا العقد من طرف السيد(1)

الموكل شرعا من قبلهم
-و بعد الاطلاع على الاتفاقية المتعلقة بتسديد قيمة الممتلكات المحولة المبرمة بين وكالة البنك
الفلاحي للتنمية الريفية لـ
-و بعد الاطلاع على الملف المعد.
و الجماعة المعنية

نصرح

1) منح أرضية العقار

يمنح حق انتفاع دائم، في الشيوخ و بالتساوي بين أعضائها، للجماعة المتألفة من المنتجين المذكورين أعلاه القطعة (أو القطع) الرضية رقم للقسم المساحية رقم كما هي مبينة في المخطط المساحي المرفق بهذا العقد البالغة مساحتها الواقعة في بلدية بالمكان المسمى المنبثقة من اعادة تنظيم المزرعة الاشتراكية الفلاحية المسماة سابقا و التي تشكل المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة
يمنح هذا الحق في الانتفاع الدائم مقابل دفع اتاوة من طرف المستفيدين المنصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 6 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 أعلاه.

2- بيع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الارض(2)

-تباع ملكية تامة على الشيوخ و بالتساوي للجماعة المكونة من المنتجين المذكورين أعلاه.
-المبنى أو المباني- المنشأة أو المنشآت و المغارس (3) المعنية فيما بعد ما عدا ارضية العقار.

(1) الاسم و اللقب، تاريخ و مكان الازدياد

(2) يشطب على هذه الفقرة عند عدم وجود ذمة محولة

(3) أشطب الألفاظ غير الملائمة

4

-المعدات- الأدوات- المواشي المخزونات من المنتجات- المواد و اللوازم التي مازالت صالحة للاستعمال (3) التي استفادت منها وقت التوزيع الذي قامت به اللجنة الداخلية لإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية للمستثمرات التابعة للأمالك الوطنية و المحقق عليه من طرف اللجنة التقنية المحلية و كما هي مذكورة في مستخرج من التقرير التقويمي رقم بتاريخ المحرر من طرف المفتشية الفرعية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية و الملحق بهذا العقد يتم هذا البيع مقابل دفع ما قدره(4)

يسدد لحساب مفتوح لهذا الغرض بوكالة بنك الفلاحة و التنمية الريفية لـ و طبقا للاستحقاق المضبوط بين هذه الوكالة و الجماعة في اطار الاتفاقية رقم المؤرخة في

3-التكاليف و الشروط:

المادة الأولى: يعتبر المستفيدون أنهم يعرفون جيدا الأراضي الممنوحة و الممتلكات المتنازل عنها و لا يسوغ لهم أن يطلبوا لأي عذر كان الحيابة و يتسلمون الممتلكات المباعة على الحالة التي توجد عليها يوم يتم البيع بصفة نهائية دون أن يستطيعوا أن يطلبوا أي ضمان و لا أي نقصان من الثمن لأجل لأجل العيوب الخفية أو التخريب أو للإصلاحات أو الغلطات في التعيين أو لأسباب أخرى.

المادة الثانية: يجب على المستفيدين استغلال كل الأراضي الممنوحة استغلالا أمثل و المحافظة على طابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها.

المادة الثالثة: يتمتع المستفيدون بحقوق الارتفاق العملية و يتحملون التي هي سلبية و الباطنة منها، أو الظاهرة المصرح عنها أولا الا اذا عملوا للانتفاع من احداها أو للدفاع عن أخرى تحت تصرف مسؤوليتهم دون أية مطالبة ضد الدولة و لا رجوع ضدها لطلب ضمان في كل الاحوال.

المادة الرابعة: تحتفظ الدولة بملكية التحف و الأثريات و المشيدات و الفسيفسائات و التماثيل و الأوسمة و الزهوريات و الأعمدة و النقوش و النقود القديمة الموجودة على الارضية أو التي يمكن اكتشافها في باطن الأرض.

في حالة اكتشاف شيء من ذلك يتعين على المستفيدين تحت طائلة الاجراءات الجنائية أن يخبروا المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية.

المادة الخامسة: طبقا لأحكام المادة 23- الفقرة 2 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار اليه أعلاه لا يجوز للمستفيدين التنازل عن حصتهم في حقوقهم الغير المنفصلة في حق الانتفاع من الأرض الممنوح لهم في ملكية الممتلكات التي تباع لهم بمقتضى هذا العقد الا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية.

(3) أشطب الالفاظ الغير الملائمة

(4) بالأحرف و الأرقام

المادة السادسة: طبقاً لأحكام المادة 24 الفقرة 2 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار إليه تحتفظ الدولة في جميع الحالات و عند التنازل بممارسة حق الشفعة

المادة السابعة: يلتزم المستفيدون بصفة عامة باحترام الالتزامات التي على عاتقهم بمقتضى القانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المشار إليه

المادة الثامنة: يصبح هذا العقد نهائياً بمجرد امضاءه من قبل الأطراف المعتادة

المادة التاسعة: لتنفيذ هذا العقد يصرح السيد

بعين محل اقامته بـ

حيث يقبل أن توجه اليه قانوناً جميع الاشعارات المتعلقة بهذا العقد

-تم انعقاد هذا العقد و تحريره بـ

عام ألف و تسعمائة و

-قرئ هذا العقد بمحضر السيد

و يوم

مدير أملاك الدولة و صرح السيد

أنهم فهموا فحواه و قبلوا جميع الأعباء و الشروط العينية فيه

صدق على الشطب

سطر كامل

و

على أنها ملغاة

مدير أملاك الدولة

المستفيدون

الوالى أو ممثله

أنا الممضي أسفله

مدير أملاك الدولة

اشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل معدة للحصول على تأشيرة و اشهد ايضا ان هوية الاطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الاسماء قد تم اثباتها لديه

حرر بـ
مدير أملاك الدولة لـ ولاية
يوم

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا الى تحديد أعباء و شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بين:

المستثمر صاحب الامتياز

لقب و اسم و تاريخ ميلاد و انتساب و عنوان صاحب الامتياز و كذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية.....

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

-الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،

-القيام بكل تهيئة و/ أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الاجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،

-رهن الحق العقاري الذي يمنحه اياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في اطار المستثمرة الفلاحية. و يشمل الرهن أيضا البنائيات الممكن تشييدها،

-التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال و الشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، و النصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

- تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،

-طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة اشعار بسنة واحدة على الأقل،

-الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

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

-يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له. و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف اعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له.

-يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

*إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة،

*الاعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على اثمارها،

*المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،

*ألا يستعمل مباني المستثمرة الا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،

*عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،

*التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،

*دفع مبالغ الاتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،

*سداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،

*اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الاخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في اطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه و كذا بنود دفتر الشروط هذا

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

المادة 5

مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده

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

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، اذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء آجالها المقرر، الى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

-مساحة الوعاء العقاري الممنوح:.....

المسقي منه:.....

-قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:

-الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.....

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه:

-عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،

-بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،

-بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8

فسخ الامتياز

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

-عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،

-تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة،

-البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

-التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية،

-عدم دفع الاتاوة بعد أجلين (2)متتاليين و بعد اعدارين(2) غير مثيرين،

-التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،

-غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن الى الدولة، و يعطى الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده ادارة أملاك الدولة مع طرح 10%كتعويض عن الأضرار في حالة اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع اتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

تدفع الاتاوة في أقساط في آجالها الى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا . يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الاتاوات.
يؤدي عدم دفع الاتاوة الى الفسخ الاداري للامتياز.

حرر بـ.....في.....

تم الاطلاع و المصادقة عليه

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز

المرجع: القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

اللقب:

الاسم:

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم:

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية:

البلدية:

الولاية:

المستثمر صاحب الامتياز

نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة

الولاية:
 البلدية:
 القسم الفرعي الفلاحي:
 ال المستثمرة الفلاحية الجماعية/ المستثمرة الفلاحية الفردية:
 لقب و اسم المستثمر المصرح:
 ال المولود بتاريخ: ب: صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم: المسلمة بتاريخ: ب: من:

ملاحظة	استعمال الأملاك			أصل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض)				وصف الاملاك السطحية		
	من طرف الغير	بصفة جماعية	بصفة فردية	منجزة من طرف الغير (شاعلين غير شرعيين...)	منجزة بأموال خاصة	منجزة بأموال دعم الدولة	مكتسبة في اطار اعادة هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية	القدرة (تحديد الوحدة)	المصلحة المشغولة (تحديد الوحدة)	التعيين
										أغراس
										1
										2
										ن
										مباني الاستغلال
										1
										2
										ن
										مباني التربية
										1
										2
										ن
										الزراعة البلاستيكية
										1
										2
										ن
										السكنات
										1
										2
										ن
										تجهيزات الري
										1
										2
										ن

أ أنا الممضي أسفله، السيد:..... بصفتي.....أصرح بشر في بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض) الموجودة فوق المستثمرة.

امضاء المصرح (يتم التصديق عليه)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة

فـي:	حجم:
اتـاوة	ايداع:
حجم:	رقم:

- عقد امتياز -

رقم: من سجل العقود الادارية لسنة

العدد.....من السجل الخاص للأملاك

-بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

-و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.

- و بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-و بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق لـ 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق لـ 24 فبراير سنة 1996، المعدل و المتمم و المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

-و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق لـ 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

-و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق لـ 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

-و بناء على القرار الولائي رقمالمؤرخ فيالمتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية / الجماعية رقمالمسماة.....(في حالة عدم اعداد عقد الانتفاع).

-و بناء على العقد الرسمي رقم.....المؤرخ في.....المشهر بالمحافظة العقارية لـ.....تحت رقمحجم.....بتاريخ.....المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية/ الجماعية رقم.....المسماة

-بناء على دفتر الشروط رقم.....المؤرخ في.....،

-و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- الدور الأول -

نصرح

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز في الشياخ على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المبينة لفائدة:

- السيد (ة):

- المولود(ة) ب:

- ابن(ة):و.....

- الساكن ب:

- الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....عن دائرة.....، من جنسية جزائرية.

(بصفته ممثل الورثة في حالة وفاة صاحب الامتياز طبقا للوكالة الملحقة بهذا العقد).

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الامتياز

- الأرضية:/..... (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوخ)

من قطعة أرض مساحتها.....هكتار،.....آر و.....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 للأراضي الممسوحة).

- الأملاك السطحية: تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

- الحدود:

- من الشمال:

- من الجنوب:

- من الشرق:

- من الغرب:

أصل الملكية

ان العقار محل الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب.....كان موضوع حق انتفاع دائم لفائدة
المستثمرة الفلاحية الجماعية/الفردية بموجب:

- القرار الولائي رقم.....المؤرخ في.....

- العقد الاداري رقم.....المؤرخ في.....المشهر بالمحافظة العقارية ل.....تحت رقم.....
حجم.....بتاريخ.....

- العقد الموثق رقم.....المؤرخ في.....المشهر بالمحافظة العقارية ل.....تحت
رقم.....حجم.....بتاريخ.....

الاستعمال

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

ثمن و مدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه، من طرف المستفيد من الامتياز الى صندوق مفتشية أملاك الدولة ب..... عند تاريخ كل استحقاق.

تحدد هذه الاتاوة طبقا لأحكام 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 اليه أعلاه.

الشروط و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، او عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي اخلال ببند من بنوده يؤدي حتما الى 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، الا اذا تدرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره.

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 لـ.....

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف اجراءات الاعداد و التسجيل و الشهر العقاري طبقا للمادة 08 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار اليه أعلاه.

-الدور الثاني و الأخير -

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت احدهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الاطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

مشطوبة على أنها ملغية:

السطور الكاملة:

البياض :

كلمات:

الأرقام:

مدير أملاك الدولة

مكتــــــــــــــــب:

التسجيل فــــــــــــــــي:

الحقوق المحصلة: معفى.

مفتش التسجيل

أنا الموقع أسفله:

مدير أملاك الدولة لولاية.....

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

حرر بـ يوم.....

مدير املاك الدولة لولاية.....

الفهرس

الصفحة

الموضوع

3-1	مقدمة
4	الفصل الأول: التنظيم القانوني لعقد الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
5	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز كألية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
5	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه ومجال تطبيقه
5	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
5	أولاً: التعريف القانوني لعقد الامتياز وفقاً للقانون رقم 03-10 و القانون رقم 16-08
6	ثانياً: التعريف القضائي لعقد الامتياز
6	ثالثاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز في مجال المرفق العام
6	الفرع الثاني: عقد الامتياز كألية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية
7	الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز وفقاً لأحكام القانون رقم 03-10
7	أولاً: عقد الامتياز محل عقد الامتياز ذو طابع إداري
7	ثانياً: عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري
8	ثالثاً: عقد الامتياز محدد المدة
8	رابعاً: عقد الامتياز ذو محل معين
9	خامساً: عقد الامتياز حق قابل للنقل
9	سادساً: عقد الامتياز حق قابل للتنازل
9	سابعاً: عقد الامتياز حق قابل للرهن
9	ثامناً: عقد الامتياز حق قابل للحجز عليه للمدة المتبقية منه
10	تاسعاً: عدم إمكانية تجريد حق الامتياز من المستثمر إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة
10	الفرع الرابع: مجال تطبيق عقد الامتياز
11	أولاً: الأراضي الفلاحية التي يشملها تطبيق القانون رقم 03-10
11	ثانياً: الأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز
12	ثالثاً: الأراضي المستعبدة من نطاق تطبيق القانون رقم 03-10
13	المطلب الثاني: شروط منح عقد الامتياز
13	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتكوين عقد الامتياز وأركانه
16	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز
16	الفرع الثالث: الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز
16	أولاً: شرط منح الامتياز لأعضاء المستثمرين الفلاحية السابقة
21	ثانياً: الشروط المطلوبة في المترشحين الجدد
23	المبحث الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية ووسائل ضمان حمايتها
23	المطلب الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
23	الفرع الأول: إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز ودراستها
23	أولاً: تقديم الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
24	ثانياً: الأجال القانونية لإيداع طلبات التحويل من عقد انتفاع دائم إلى حق امتياز
28	الفرع الثاني: دراسة طلبات التحويل المقدمة
29	الفرع الثالث: إعداد عقد الامتياز، تسجيله وشهره
29	أولاً: إعداد وتسجيل عقد الامتياز
30	ثانياً: شهر عقد الامتياز
31	الفرع الرابع: كفاءات الاستفادة من امتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية

32	المطلب الثاني: رقابة الدولة على المستثمرة الفلاحية محل عقد الامتياز
32	الفرع الأول: الرقابة السابقة لنشوء المستثمرة الفلاحية
32	أولاً: الرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
32	ثانياً: الرقابة عن طريق اللجنة الولائية المستحدثة
33	الفرع الثاني: الرقابة اللاحقة لنشوء المستثمرة الفلاحية
33	أولاً: ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة باسم الدولة
36	ثانياً: مراقبة الاستغلال الأمثل للمستثمرات الفلاحية
37	الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز آثاره و المنازعات التي يثيرها
38	المبحث الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز و الآثار المترتبة عنه
38	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في إطار القانون رقم 10-03
38	الفرع الأول: عقد الامتياز من عقود القانون الخاص
38	الفرع الثاني: عقد الامتياز من عقود القانون العام
39	الفرع الثالث: عقد الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة من نوع خاص
40	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز
40	الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب حق الامتياز
40	أولاً: حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز
47	ثانياً: التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز
50	الفرع الثالث: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة حق الامتياز
50	أولاً: سلطة الدولة في الرقابة
51	ثانياً: سلطة الدولة في توقيع الجزاء على المستثمرين المخالفين لالتزاماتهم
53	المبحث الثاني: انتهاء عقد الامتياز و المنازعات التي يثيرها
53	المطلب الأول: انتهاء عقد الامتياز
53	الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز
53	أولاً: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز
54	ثانياً: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز
56	الفرع الثاني: النتائج المترتبة على انتهاء عقد الامتياز
56	أولاً: استرجاع الدولة للأراضي و الأملاك السطحية الملحقة بها
56	ثانياً: التعويض عن الأملاك السطحية
56	ثالثاً: ضمان حقوق الامتيازات والرهن التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض
57	المطلب الثاني: المنازعات التي يمكن تصورها نتيجة تطبيق القانون رقم 10-03
58	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
58	أولاً: أساس اختصاص القضاء العادي
59	ثانياً: مجال اختصاص القاضي العقاري
62	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
62	أولاً: أساس اختصاص القضاء الإداري
62	ثانياً: مجال اختصاص القضاء الإداري
65	الخاتمة

الملاحق.

قائمة المراجع والمصادر.

الفهرس.

