

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون عقاري

رقم:

إعداد الطالب(ة):

عمارة نذير

احمد يحي الشريف

يوم: 2025/06/01

عقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

مناقشا	بسكرة	أستاذ التعليم العالي	حسن عبد الرزاق
رئيسا ومشرفا	بسكرة	أستاذ التعليم العالي	عاشور نصر الدين
مناقشا	بسكرة	أستاذ مساعد قسم أ	جروني خالد

السنة الجامعية: 2024 - 2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ اللَّهُ تَعَالَى

﴿هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَأَمْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا
وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ﴾

سورة الملك، الآية 15

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم، وبه نستعين

والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

بكل مشاعر الامتنان والتقدير، أتوجه بأسمى آيات الشكر والعرفان إلى أستاذي المشرف أستاذ عاشور نصر الدين، الذي لم يبخل عليّ بدعمه وتوجيهه، فكان لي خير مرشد في جميع مراحل إعداد هذا البحث، فجزاه الله عني خير الجزاء

كما أتقدم بخالص الشكر إلى أساتذتي الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية، الذين أثروا معارفي وأسهموا في تطوير تفكيري النقدي، وكان لهم دور كبير في صقل مهاراتي العلمية والأكاديمية

ولا يسعني إلا أن أعبر عن أعمق مشاعر الامتنان والتقدير إلى عائلتي العزيزة، التي كانت لي خير سند وداعم طوال مشواري العلمي، إلى والدتي الحبيبة التي غرست في داخلي حب العلم والاجتهاد، وإلى والدي الكريم الذي وفر لي كل أسباب النجاح، وإلى أختي وإخواني الذين كانوا لي عوناً في كل مراحل حياتي

كما أتوجه بالشكر الجزيل لكل من وقف إلى جانبي ودعمني، من زملاء وأصدقاء، الذين شاركوني هذه الرحلة وكانوا جزءاً من هذا الإنجاز، ولكل من أسهم ولو بكلمة طيبة في تحقيق هذا العمل

أسأل الله أن يجعل هذا الجهد في ميزان حسناتي، وأن يكون خطوة في طريق العلم والمعرفة، والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

/نذير

بسم الله الرحمن الرحيم، وبه نستعين

والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

بكل مشاعر الامتنان والتقدير، أتوجه بأسمى آيات الشكر والعرفان إلى أستاذي المشرف أستاذ
عاشور نصر الدين، الذي لم يبخل عليّ بدعمه وتوجيهه، فكان لي خير مرشد في جميع مراحل إعداد هذا
البحث، فجزاه الله عني خير الجزاء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

إلى من قال فيهما الرحمان {وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا}. الإسراء 24

اللهم إحفظهما كما تحفظ به عبادك الصالحين

إلى إخوتي وأخواتي كل باسمه وأزواجهم وأبنائهم

اللهم إشملمهم عطفك ولطفك

إلى زوجتي رفيقة دربي وشريكة حياتي

إلى من حلت بركة وجهه في حياتي ومن ملأت ضحكته الجميلة عمري إبنني: محمد إياد

إلى أصدقائي ومعارفي الذين أجلمهم وأحترمهم

إلى أساتذتي في كلية الحقوق

/أحمد

مقدمة:

بادرت الجزائر كأى دولة من دول العالم من أجل تطوير الاقتصاد الوطني خاصة في القطاع الفلاحي الذي يكتسي أهمية بالغة مما جعله قطاعا موازيا للقطاع النفط وهذا الاخير الذي يشهد تذبذب في أسعاره مما جعل توجه للقطاع الفلاحي أمرا حتميا، باعتباره مصدرا للثروة الغذائية ومحرك الاساسي للاقتصاد والنمو الاجتماعي.

فسعت الجزائر منذ الاستقلال الى العمل على الاستغلال الامثل للأراضي الفلاحية تابعة للدولة وحل مشاكل الموروثة عن الاستعمار التي مازالت إلى يومنا هذا فأصدرت الجزائر ترسانة من القوانين والنصوص من أجل تنظيم واستغلال الاراضي الفلاحية وأول هذه النصوص الأمر رقم 653/68 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 الخاص بتسيير الذاتي في الفلاحة، حيث منحت الدولة بدون مقابل استغلايات الفلاحة المتكونة من الأموال المنقولة والعقارية، المدرجة ضمن أملاك الدولة إلى مجموع العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم 15/69، عما أن هذا كان مطبقا على أراضي العمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير ولذلك صدر الامر رقم 73/ 71 بتاريخ 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية الذي منح حق الانتفاع الدائم وبدون مقابل و بمقتضى عقد إداري لاستغلالها بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات.

إن النظامين التسيير الذاتي والثورة الزراعية لم يكونا حافزين كافيين لبعث عجلة الاستثمار في هذا المجال الفلاحي وتميزا بتدخل الدولة مباشرة في التوجيه والمراقبة للمنتجين، مما أدى إلى انقطاع الصلة بين الارض و الفلاح ونظرا للنتائج السلبية المحققة من هاذين القانونين أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 19/87 بتاريخ 8 ديسمبر 1987 قانون ينظم استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، الذي يعد نظرة جديدة لكيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق منح صفة الفلاح الدائم للمستثمرين اللذين يشكلون جماعة في شكل شركة مدنية، بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، مقابل دفع إتاوة سنوية للانتفاع يحددها وعاؤها وكيفية تحصيلها وفقا لقوانين المالية.

وأمام عدم نجاعة هذا القانون أيضا في تحقيق الاستثمار الامثل الذي نجم عنه عدة اختلالات أهمها وجود مشاكل داخلية بين أعضاء المستثمرات والتي أدت لتقسيم المستثمرة وكذا إهمال الاراضي

الفلاحية وعدم استغلالها وتحويل طابعها الفلاحي، استدعى وجود سياسة فلاحية جديدة تقوم على استقرار والاستمرارية الاستثمار الفلاحي تماشيا مع اقتصاد السوق، جاء القانون رقم 16/08 بتاريخ 03 أوت 2008 المتضمن القانون التوجيه الفلاحي، إذ بينت المادة 17 منه أن الامتياز سيكون النمط الوحيد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة.

بتاريخ 15 أوت 2010 صدر القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث أعطت المادة الرابعة منه تعريفا لعقد الامتياز الفلاحي وزيادة عن هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بتاريخ: 2010/10/23 الذي حدد كيفيات تطبيق حق الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة، وهو موضوع دراستنا تحت عنوان " عقد الامتياز كآلية استثمار في العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ".

أهمية الموضوع

حيث تتجلى أهمية الموضوع كون القطاع الفلاحي أحد القطاعات الرئيسية سواء على المستوى العالمي أو المستوى الوطني حيث يعتبر من أهم مقومات التنمية الاقتصادية كانت أو الصناعية، زيادة كون عقد الامتياز الفلاحي الية جديدة ونمط حصري بديلا عن حق الانتفاع الدائم وحيد لاستغلال أراضي الفلاحية تابعة للدولة.

أهداف الدراسة:

تهدف دراستنا إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز كونه الية جديدة في العقار الفلاحي، وكذا الضمانات التي أعطاهها هذا العقد للمستفيدين ومعرفة طرق إنهاء عقد الامتياز الفلاحي حسب القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

أسباب اختيار الموضوع:

بسبب اهتمام الدولة بالعقار الفلاحي وبأخص عقد الامتياز الفلاحي، وأهمية العقار الفلاحي من الناحية الاجتماعية والاقتصادية.

رغبتي الذاتية في معالجة هذا الموضوع، بعد ما عرفه من فوضى وسوء الاستغلال.

صعوبات الدراسة:

إن من أهم الصعوبات التي وجدها خلال الدراسة:

● قلة المادة العلمية من خلال قلة الكتب المتخصصة والشارحة في مجال العقار الفلاحي.

الإشكالية:

كيف أطر المشرع الجزائري عقد الامتياز الفلاحي ليكون آلية لاستثمار؟

المنهج المتبع:

لقد اتبعنا في دراستنا هذه للمنهج الوصفي التحليلي لكونه المنهج الانسب لاستعراض تفاصيل الموضوع من خلال ابراز التعريفات والمفاهيم المختلفة وكذا تحليل بعض النصوص القانونية والقرارات القضائية.

خطة البحث:

قسمنا دراستنا الموضوع إلى فصلين:

الفصل الاول: المعنون الاطار القانوني لعقد الامتياز في العقار

الفصل الثاني: آثار منح عقد الامتياز في العقار الفلاحي وتسوية منازعاته.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز في العقار الفلاحي

ان عقد الامتياز الفلاحي يعد أحد الآليات القانونية التي اعتمدها الجزائر لتنظيم استغلال العقارات الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، بهدف تعزيز الإنتاج الزراعي وتحقيق الأمن الغذائي. جاء هذا العقد في إطار سياسة إعادة هيكلة الأراضي الزراعية، حيث يمنح للمستثمرين والمستغلين حقاً عينياً عقارياً يسمح لهم بالانتفاع بالأرض وفق شروط محددة، دون أن يؤدي ذلك إلى نقل الملكية وهذا ما سنتطرق إليه في مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الفلاحي

المبحث الثاني: إجراءات وشروط منح عقد الامتياز الفلاحي في ظل المرسوم 03/10

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الفلاحي

يُعد عقد الامتياز الفلاحي إطاراً قانونياً لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث يمنح المستثمر حقاً عينياً عقارياً مؤقتاً قابلاً للتجديد لمدة تصل إلى 40 سنة، مما يسمح له باستغلال الأرض وفقاً لوجهتها الفلاحية مع الالتزام بشروط التعاقد. وقد تطرقنا في مطلبين:

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي وخصائصه.

المطلب الثاني: اركان عقد الامتياز الفلاحي.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

لقد ظهر هذا النوع من العقود في نهاية الثمانينات وبالضبط في فرنسا سنة 1987 وهو إسناد استغلال اموال عامة أو خاصة تابعة للدولة لأحد الأشخاص من القانون الخاص وهذا لمدة محددة ومؤقتة وبمقابل إتاة.

وقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف مانع وجامع لقعد الامتياز، لذا ارتأيت اضافة بعض تعريفات لبعض الفقهاء وتعريفات التي جاء بها الاجتهاد القضائي الجزائري والمصري والمفهوم القانوني لعقد الامتياز حسب القانون الجزائري، سنطرقه في فرعين:

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

الفرع الثاني نعرف: خصائص عقد الامتياز

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

أولاً: التعريف الفقهي

فقد عرف الفقهاء المصريون عقد الامتياز عن طريق الفقيه سليمان محمد الطماوي بأنه: الامتياز يعد من أشهر العقود الادارية فهو عقد يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته ادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة لسير المرافق العامة. فضلا عن الشروط التي يتضمنها عقد الامتياز¹

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ على أنه: اتفاق يتم بين الادارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور. على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر. أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة. مقابل الاذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن. ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق²

كما عرف الفقه الفرنسي عقد الامتياز على أنه: اتفاقية تقوم بموجبها هيئة عامة تدعى الهيئة المانحة للامتياز بتكليف هيئة خاصة تدعى صاحب الامتياز بتسيير مرفق عام على نفقته وتحت مسؤوليته مقابل دفع إتاوة يتلقاها من مستخدمي المرفق.³

اما الفقهاء الجزائريين فقد عرفوا عقد الامتياز فقد عرفه بأنه: العقد الذي يبرم لمدة طويلة نسبيا معدة لإقامة مستثمرات ومؤسسات تمنح مالك العقار بموجبه حق عيني عقاري لشخص اخر يسمى صاحب الامتياز الذي بإمكانه تغيير تخصيص أعمال أو تأهيله أو تعديله لحاجات خاصة.⁴

وقد عرف أيضا عقد الامتياز على أنه: "عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا، يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق".⁵

ثانيا : تعريف القضائي

حسب قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس 11952 فإن : عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح السلطة بموجبه الامتياز

¹ سليمان محمد الطماوي ،الاسس العامة للعقود الادارية ،دراسة مقارنة ،مطبعة عين شمس ،مصر ،الطبعة الخامسة ،1991، ص 108.

² عصمت عبد الله الشيخ ،مبادئ ونظريات القانون الاداري ،جامعة حلوان ، جمهورية مصر العربية ،2002، ص 188.

³ DE L AUBADERE ANDIRE ,Traite des contrats administratifs , tome 2 , 11 eme Edition , LGDJ ,p 285.

⁴ محمودي عبد العزيز ،إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ،دون طبعة ،بيت الأفكار ،الجزائر ،2019،ص 111 .

⁵ د، عمار بوضياف ، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008، ص 55.

للمستغل، وذلك بالاستغلال المؤقت لعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه¹

أما في القضاء المصري فقد تطرقت المحكمة لتعريف عقد الامتياز الإداري في حكمها الصادر في 25 مارس 1956 كما يلي: "..... ليس إلا عقدا إداريا، يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن، واستيلاءه على الربح، فالامتياز عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محدودة ويتحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يتم تحصيلها من المنتفعين".²

كما عرفته محكمة القضاء المصري أيضا بحكم صادر عن مجلس الدولة المصرية في فتواه رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949، والذي جاء فيه بان عقد الامتياز هو: "عقد يتعهد بمقتضاه شخص بان يقوم على حسابه وعلى مسؤوليته بإدارة مرفق عام محتملا مخاطره، وما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إن لزم الأمر، ويمنح في سبيل ذلك مؤقتا بعض السلطة العامة، وذلك مقابل جعل يؤديه إلى جهة الإدارة مما يحصله من أجور من الجمهور نظير استعمالهم للمرفق".³

ثالثا: التعريف القانوني

بعد استقرار مجموعة من القوانين والمراسيم المتعلقة بالامتياز عموما والامتياز الفلاحي خصوصا نستخلص مجموعة من التعاريف وهي كالتالي:

عرفت المادة 21 من قانون المياه لسنة 1983 الامتياز ب: "يقصد بالامتياز في مفهوم هذا القانون عقد من العقود القانون العام، تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن يمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية".⁴

عرفت المادة 64 من القانون رقم 08_14 المعدل والمتمم للقانون رقم 90_30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية على: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي، أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".⁵

وقد جاء تعريف عقد الامتياز على العقار الفلاحي في المادة 04 من القانون 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تنص أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى

¹ قرار رقم 11950، الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 9 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004، ص 57.

² جابر جاد نصار، العقود الإدارية، دار النهضة العربية، مصر، 1999، ص 72.73.

³ إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B,O,T، دراسة مقارنة، مؤسسة الطوخي، القاهرة، 2003، ص 28.

⁴ القانون 83-17، المؤرخ في 16 جويلية 1983، المتعلق بالمياه، ج ر ج ج عدد 30، الصادرة بتاريخ 04 مارس 1983.

⁵ القانون رقم 08_14، المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90_30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ،حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ،وكذا الأمالك الخاصة للدولة ،وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها ،بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ،لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

يقصد في مفهوم هذا القانون بالأمالك السطحية مجموعة الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري.¹

جاء تعريف الامتياز في مادة 04 من القانون 10_03 مفصلا ودقيقا، حيث إنه نص على أهم عناصر العقد من: أطراف العقد، موضوع العقد، المبلغ المالي. كما أنه حصر الملتزم في الشخص الجزائري وهو ما لم تقم القوانين التي تعرضت للامتياز بالنص عليه وبالتالي استبعاد امكانية أن يكون ملتزم في مفهوم هذا القانون طرفا أجنبيا.²

الفرع الثاني: خصائص ومميزات عقد الامتياز

من خلال التعريف القانوني لعقد الامتياز ، والتعريفات الفقهية والقضائية سابقة الذكر في الفرع الاول نستنتج أن عقد الامتياز الفلاحي الذي جاء في المادة 04 من القانون 10_03 يتمتع بخصائص مختلفة عن العقود الأخرى نذكر منها:

أ/عقد إداري:

إن العقد بصفة عامة هو توافق إرادتين على إنشاء وخلق التزامات متبادلة، والعقود تختلف عن العقود المدنية في أمور ومبادئ كثيرة تجعل للعقود الإدارية طبيعتها الخاصة والذاتية المستقلة عن عقود القانون الخاص بطابع خاص مناطه امتيازات ومظاهر السلطة العامة ومقتضيات مبادئ المرفق العام.³

فإذا نظرنا إلى عقد الامتياز الفلاحي حسب المعيار العضوي أي من حيث الأطراف، لذهبنا مباشرة إلى القول إنه عقد إداري، لأن هذا الأخير يقوم أساسا على وجود طرفين أحدهما على أقل شخص من أشخاص القانون العام⁴، وشخص طبيعي وهذا ما أكدته المادة الرابعة في فقرتها الأولى من القانون 10_03.

ب: عقد الامتياز ينشئ حق عيني عقاري

القانون رقم 10_03 هو قانون يمنح الامتياز لاستغلال عقار فلاحي والاملاك المتصلة به لمدة 40 سنة قابلة لتجديد، وبموجبه يمكن للمستفيد من هذا العقار رهن الحق العيني العقاري لفائدة البنوك وهيئات القرض الأخرى.⁵

¹ القانون 10_03 ، مرجع سابق .

² نعيمة أكلي ،النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ،مذكرة ماجستير، فرع العقود ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو ،2013، ص ص 21 22 .

³ عمار عوابدي ، القانون الإداري ، النشاط الإداري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2002،ص 186،187.

⁴ محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم ، الجزائر ،2008،ص18.

⁵ رضا بو عافية ،البيات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ،اطروحة دكتوراه علوم في القانون ،تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة حاج لخضر باتنة ، الجزائر ، 2008،ص214.

ج: عقد الامتياز يتم منحه مقابل إتاوة

عكس ما كان عليه الحال في القانون 87 / 19 وقانون الثورة الزراعية الذي كان يمنح الحق مجانا، فإن حق الامتياز لا يمنح مجانا، بل يكون بمقابل يتمثل في اتاوة سنوية على صاحب الامتياز، حيث إنها تشكل التزاما قانونيا بالنسبة للمستفيد من الامتياز تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، ويتم تحديدها وتحصيلها بموجب قانون مالية، حيث يتم احتسابها حسب المناطق ذات الامكانيات الفلاحية.¹

د: عقد الامتياز محدد المدة وقابل لتجديد

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

المطلب الثاني: اركان عقد الامتياز

وفي عقد الامتياز هناك اركان كباقي العقود ومن بين هذه العقود الرضا والمحل والسبب والشكلية والتي سنفصل فيها من خلال الفقرات الآتية:

أولاً: الرضا:

ان عقد الامتياز الفلاحي يبرم بين طرفين وهما المستثمر والذي هو صاحب الامتياز في هذه الحالة والدولة باعتبارها الجهة المانحة لعقد الامتياز, وهذا أيضا ما جاء في المادة 04 من القانون 10-03 ان المستفيد من حق الامتياز هو ذلك الشخص الطبيعي المتمتع بالجنسية الجزائرية وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الفردية او الجماعية والذي استفاد من احكام القانون 87-19 وحصل على حق انتفاع دائم وحائز على حق اداري مشهر بالمحافظة او قرار من قبل الوالي, تعتبر الدولة هي السلطة المانحة للامتياز الفلاحي للمستثمر من اجل استغلاله بموجب عقد الامتياز.²

يعتبر هذا العقد من عقود الإذعان المركبة وهذا من حيث النشا اما من حيث كيفية تحضيره لان ممثل أعضاء المستثمرة الجماعية وهو وكيل او المستفيد في المستثمرة الفردية لا يشاركان ولا يحق لهما مناقشة شروط العقد، وانهم ملزمون بالقبول العقد بمجرد التسليم.³

لا تعرض مسألة الرضا في عقد الامتياز بالنسبة الى المرشح لعقد الامتياز، وهذا عائد كونه يغلب عليه الطابع التنظيمي لوجود دفتر شروط معد سابقا وما على المرشح الا الموافقة دون إمكانية التفاوض، على عكس ما تمتاز به العقود التي تبرم بين الخواص كونها هذه الأخيرة تتميز

¹ محمد لعشاش، الطبعة القانونية للإتاوة السنوية لنح الامتياز الفلاحي في إطار القانون رقم 10_03، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند واحاج، البويرة، الجزائر، 2003، المجلة 08، العدد 01، ص 421.

² بوقطاف محمد حبيب، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة، قانون عقاري، كلية الحقوق، المركز الجامعي مرسلني عبد الله، تيبازة، 2023، صفحة 124

³ بوقطاف محمد حبيب، مرجع نفسه، ص 124

بالتابع التفاوضي مما يجعل من ركن الرضا طابع خاص في عقد الامتياز محل الدراسة كونه ينصب على عقد يتضمن استغلال ارض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة.¹

ثانيا: محل عقد الامتياز:

مما جاء في نص المادة الرابعة من القانون 10-03 فان محل عقد الامتياز يركز على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المجاورة لها كالمحلات السكنية، المستودعات الغراس ومنشآت الري. كما هو الشأن بالنسبة للقانون 87-19 وهذا وفقا للقواعد العامة التي تشترط ان تتوفر فيها

محل العقد معين او قابل للتعين, كما يتم تحديد القطعة الأرضية التي يستغل عليها حق الامتياز عن طريق المسح بعد اعداد مخطط من قبل مديرية مسح الأراضي، ويتم تحديد المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم الخاص بتقسيم الأراضي الفلاحية والذي احكامه من النظام العام طبقا للمادة 23 من القانون رقم 16/09, وقد يكون اختلاف يكمن في ان القانون رقم 87-19 نص على انتقال ملكية الأملاك السطحية للمنتفع, على عكس القانون رقم 10-03 الذي لم ينص على انتقال ملكية الأملاك السطحية للمنتفع², وهذا ما يستكشف من المادة 26 من القانون 10-03 التي تنص: "... وفي كل الحالات المذكورة أعلاه, تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي عليها"³.

ثالثا: السبب

الامتياز الفلاحي له سبب كباقي العقود وهو الدافع للتعاقد الذي لا يجب ان يخرج على القواعد العامة، كما يجب ان يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة. سبب العقد سيكون غير مشروع لان الدولة هي طرف في هذا العقد (عقد الامتياز الفلاحي) كل هذا مستبعد لان سبب العقد دائما مشروع في هذا العقد وبما ان محل هذا ينصب على الوعاء العقاري الذي كان خاضعا للقانون 87-19 وهو قائم من اجل نفس السبب وان الدولة تحافظ حق املاكها في الأراضي الفلاحية وكما تراقب وتحاصر المستفيدين من حق الامتياز من اجل تحقيق منفعة عامة من توفير الامن الغذائي ولهذا السبب دائما مشروع. وان سبب العقد هو امر ذاتي باعتقاد اغلب الفقهاء وانه خارج عن العقد وانه يختلف حسب ذاتية الشخص وهو أيضا دافعه الى التعاقد كإبرام عقد الامتياز رغبة الدولة في تطوير القطاع الفلاحي وفي المقابل رغبة المستفيد صاحب الامتياز في مشروع استثمار قصد تسديد ديون تنقله⁴

رابعا: الشكلية

¹ صافة خيرة، سنوسي علي، "عقد الامتياز كألية لاستغلال في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الأول، 2022، ص125.

² صافة خيرة، سنوسي علي، عقد الامتياز كألية لاستغلال في التشريع الجزائري، المرجع نفسه

³ المادة 26 من القانون 10-03.

⁴ بوقطاف محمد حبيب، مرجع سابق ص126-127

ان اصل في عملية ابرام العقود {مبدأ الرضائية}، وحيث هذا العقد يرتب ويقوم على اثاره القانونية وكل هذا بالتبادل اطرافه التعبير عن ارادتهما المتماثلة، وان التجاوز الأركان المعهودة في الأبرام من رضا، محل وسبب لتكتمل بالركن الرابع وهو الشكلية¹

ان حق الامتياز يعتبر حق عيني عقاري وهذا بالرجوع لأحكام المادة 12 من قانون 10-03 وبالتالي لابد افراغ محتوى عقد الامتياز في عقد رسمي كونه يتعلق بحق عيني عقاري وهذا ما نصت عليه المادة خمسة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. وقد اتبع القانون رقم 10-03 نفس المنهج في المادة 18 منه، فأى تغيير للمستثمرة يتم اثباته على دفتر الشروط لدى الديوان وبعقد امتياز جديد تقوم بإعداده إدارة أملاك الدولة وكما انه يشهر في المحافظة العقارية وما يميز عقود الامتياز في اطار القانون 10-03 وجود فهرس خاص بالمستثمرات الفلاحية تسجل فيه عقود الامتياز.²

*نرى ان تحديد مدة عقد الامتياز والمقدرة 40 سنة خلافا لما كان معمول به ضمن القانون 19/87 الذي كان منح حق الانتفاع الدائم، حيث أثر هذا سلبا على علاقة الفلاح بالأرض.

المبحث الثاني: اجراءات وشروط منح عقد الامتياز الفلاحي فى ظل المرسوم

03/10

يحدد المرسوم التنفيذي رقم 10-03 اجراءات وشروط منح عقد الامتياز الفلاحي لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث يتم منح هذا الامتياز وفقاً لضوابط قانونية تهدف إلى تعزيز الاستثمار الفلاحي وضمان استدامة النشاط الزراعي. يشترط في المستفيد أن يكون مستثمراً مؤهلاً وقادراً على استغلال الأرض وفقاً للوجهة الفلاحية المحددة، مع الالتزام بدفتر الشروط الذي يحدد حقوقه وواجباته. يتم منح الامتياز عبر اجراءات إدارية منظمة تشمل تقديم طلب رسمي، دراسة الملف من قبل الجهات المختصة، وإبرام العقد من قبل إدارة أملاك الدولة، وكل هذا نجده في مطلبين المطلوب الأول: اجراءات منح عقد الامتياز

المطلب الثاني: شروط منح عقد الامتياز

المطلب الاول: اجراءات منح عقد الامتياز

إن الحاصلين على حق الامتياز كأصل عام هم أنفسهم المستفيدين السابقين لمستثمرات الفلاحية فالمشروع رغم إلغاءه لقانون 19/87، إلا أنه حافظ على نفس التركيبة البشرية للمستثمرة، فكان حري بالمشروع فرض شروط أكثر جدية بغرض الوصول إلى الفلاح الحقيقي الذي يسعى إلى خدمة الاراضي الفلاحية³، والنهوض باقتصاد الوطني.

¹ بوقطاف محمد حبيب، مرجع سابق، ص 127

² صافة خيرة، سنوسي علي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126-127

³ لنقار بركاهم، الفلاح من حق الانتفاع دائم إلى حق الامتياز المؤقت، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السابع، 2016، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 289.

حسب المادة 05 من القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 يتم الحصول على الامتياز الفلاحي وفق طريقتين : إما عن طريق تحويل الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 إلى امتياز، وإما عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز ومنه سنتطرق إلى هاتين طريقتين بالتفصيل في فروع:

الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع دائم الى امتياز

الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق إعلان الترشح

الفرع الثالث: كيفية إعداد عقد الامتياز

الفرع الاول: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع دائم الى امتياز

أ/ إيداع الملف التحويلي:

حدد المرسوم التنفيذي 326/10 لاسيما المادة 02 منه عن كيفية التي بها تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز " تطبيقا لأحكام المادة 9 من القانون رقم 03/10 يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، بصفة فردية ، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية "أي تتم هذه العملية على أساس الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، ويتم إيداع طلب تحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، والتي يحوز على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي ، حيث يتم منح مهلة 18 شهرا ابتداء من صدور القانون 03/10 في الجريدة الرسمية¹.

يثبت إيداع الطلب ملف التحويل بوصل يسلم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحية الممضي والمؤشر عليه من قبله، ويتكون الملف تحويل حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 على ما يلي :

__ استمارة تملئ من طرف المستفيد، وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي .

__ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات هوية المستفيد.

__ شهادة فردية للحالة المدنية.

__ تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق للقانون 19/87.

__ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

__ نسخة من عقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي.

وفي حالة تأخر أو عدم إيداع ملف التحويل من طرف المستفيد خلال 18 شهرا من تاريخ نفاذ القانون 03/10، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارين عن طريق المحضر القضائي مدة كل إعدار شهر واحد وعند انقضاء مدة الإعدار الثاني، يعتبر المستثمر وورثته في حكم المتخلفين عن

¹ بثينة خالفة، مريم حجاجي، إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الامتياز _ دراسة مقارنة _ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945 ،قالمة، الجزائر ، 2023 ، ص 38 .

حقوقهم في تحويل حق الانتفاع دائم الى الامتياز، ومن خلاله يسترجع إدارة الاملاك الدولة الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية التابعة لها.¹

ب/ دراسة الملف

بعد إيداع الملف تحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي تم إنشائه بموجب المرسوم 87/96 ، المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم² وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت، بحيث يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير³، ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره مدينة الجزائر.

من طرف المستثمر نجد ان هناك حالتين بالنسبة لدراسة الملف الحالة العادية التي يختص بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وحالة إستثنائية التي تتعدى فيها إجراءات دراسة الملف هذه الهيئة إلى لجنة إدارية.

حالة العادية:

في هذه الحالة يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية دراسة وتحقق من توفر الشروط القانونية وكذا التحقق من كافة الوثائق المكونة للملف التحويل النصوص عليها في المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 326 وبعد دراستها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتحقق من الملف التحويل ينتقل إلى الإجراءات الشكلية أي إمضاء دفتر الشروط وفق النموذج المرفق بالمرسوم ذلك من قبل المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز طبقا لما نصت عليه المادة 05 من المرسوم 326/10 .

حالة الاستثنائية:

في هذه الحالة يتم الإستعانة باللجنة الولائية التي يتم تنصيبها بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا والذي يقوم برأسها والتي تتكون من مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة وممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا⁵ .

وتقوم هذه اللجنة إذا ما تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية أو إستحق التحقق من الوثائق⁶، وبعد الانتهاء من دراسة الملف من طرف اللجنة التي تقوم بتحرير محضر، إما بقبول أو بالرفض ففي حالة القبول يقوم الوالي بدوره بإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإتمام إجراءات الشكلية لإعداد عقد الامتياز حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي، أما في حالة رفض الملف من طرف

¹ طيب قبائلي ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري ،مجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، الجزائر 2020، المجلة العدد 57 ، ص 598.

² المرسوم التنفيذي 87/96

³ بن رقية بن يوسف ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10 ، مرجع سابق ، ص 12 .

⁴ عامر سامية، ص 35 .

⁵ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

⁶ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/ 10

اللجنة يقوم الوالي بإصدار قرار برفض منح عقد الامتياز ويتضمن أسباب لرفض ويتم تبليغ طالب لممارسة حقه في الطعن القضائي.

الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق إعلان الترشح

بعد تطرقنا الى إحدى طرق للحصول على الامتياز بتحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز مؤقت ومعرفة كافة الاجراءات هناك طريقة ثانية وهي عن طريق إعلان الترشح وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 التي تحدد كيفية إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة ، وقد حدد القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 هذه الاجراءات التي تختلف عن الطريقة الاولى باعتبار ان المستفيد من الامتياز لم يكن عضو في مستثمرة فلاحية طبقا للقانون 19/87¹. وستتطرق الى هذه الاجراءات في هذا الفرع .

أ/كيفية إعلان الترشح:

يمكن لإدارة املاك الدولة أن تمنح عقد الامتياز وهذا بتوفر الاراضي التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الأجل المحدد او التي تم إسقاط حق أصحابها بالرجوع للمادة 17 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 326 /10 أي تمنح للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها. ويتوقف هذا بناء على صدور ترخيص من الوالي وبمبادرة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يسهر على عملية إعلان الترشح حيث يتم نشر هذا الاعلان في جريدتين يوميتين وبالغتين العربية والفرنسية ، كما يمكن نشره عن طريق الاصلق على مستوى مقر الدائرة ، البلدية ، الولاية التي تتواجد بها الاراضي وكل هيكل تابع لقطاع الفلاحي ، ويتضمن هذا الإعلان على الخصوص تحديد الدقيق والمفصل للأوعية العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز وكذا أماكن تواجدها ، ومحتويات الملف الترشح ومكان إيداعه وأخيرا بيان نهاية اجل الإيداع.²

ب/ دراسة ملفات الترشح :

تتولى لجنة خاصة دراسة ملفات المعنيين بالترشح وهذا حسب القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2012/11/11 وتتشكل هذه اللجنة وحسب المادة 05 من نفس القرار على الأمين العام للغرفة الفلاحية للولاية ، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية ، رئيس قسم الفرعي للفلاحة المختص اقليميا ويتراس اجتماعات هذه اللجنة مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية ، وتقوم هذه اللجنة بالتحقق من توفر الشروط القانونية وكذا دراسة مؤهلات المرشح وقدرته على إنجاز المشروع المقدم ودراسة مشروع الاستثمار وتقييمه ، وعند الانتهاء من هذه الدراسة وترتيبها حسب أولوية الاستفادة المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 03/10 ومعايير الانتقاء تحرر هذه اللجنة محضر بأشغالها يتضمن أسماء المرشحين المقبولين وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص اقليميا وأخرى إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى إجراءات شكلية لإعداد عقد الامتياز.³

¹ كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10_03 ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 59 .

² المادة 04 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم : 1344 .

³ المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في : 11 نوفمبر 2012 .

الفرع الثالث: كيفية إعداد عقد الامتياز

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف مقدم من طرف طالب الامتياز والذي توفرت فيه كامل الشروط القانونية بإرسال هذا الملف إلى إدارة الاملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز بدءا بعملية إعداد دفتر الشروط إلى غاية شهر العقد في المحافظة العقارية.

أ/ إعداد دفتر الشروط:

لم يعرف المشرع الجزائري دفتر الشروط في قانون 03/10 إلا بالرجوع إلى الفقه الذي عرفه أنه وثيقة مكتوبة تحرر من جانب الإدارة تحتوي على لالتزامات الإدارية والتقنية لأطراف العقد الإداري، وهذا الدفتر يضبط العلاقات التعاقدية كما يتضمن مجموعة الحقوق والتزامات طرفي العقد بشكل دقيق¹.

ونظرا لأهمية عقد الامتياز الفلاحي كونه ذو طابع استثماري فإن المشرع خص على ضرورة أن يكون دفتر الشروط هو الخطة الأولى ومرحلة من مراحل إعداد هذا العقد، فهو منشئ له وجزء لا يتجزأ منه، وجزء مشكل للعقد وهذا حسب المادة 04 من قانون 03/10.

تتمثل القيمة القانونية لدفتر الشروط كأصل لا يكتسي طبيعة تعاقدية فهو يحكم عمليات سابقة على إبرام العقد الإداري أي أنه لا يلزم المتعاقد، وفي هذه الحالة يكتسي طبيعة تنظيمية وبنوده موضوعه لأجل حسن تسيير عملية إبرام العقد، غير أنه يصبح في حالات معينة ملزما للمتلقي، وذلك في حالة النص عليه صراحة في بنود العقد على أن الشروط الواردة فيه تصبح ملزمة وتحكم الرابطة التعاقدية².

ويعد دفتر الشروط من المستجدات التي جاء بها القانون 03/10 معتبرا إياه خطوة أولى تسبق إبرام عقد الامتياز خلافا لعملية إعداد العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون رقم 19/87 والذي كان يعد مباشرة بعد توافر الشروط القانونية وتقديم الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية.

ب / مضمون دفتر الشروط:

حدد المشرع الجزائري في قانون 03/10 نموذج لدفتر موحد لدفتر الشروط الامتياز الفلاحي في الملحق الثالث المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 حيث يضم 09 مواد تتضمن مجموعة من البيانات التي تضمنها دفتر الشروط وهي كتالي :

المادة الأولى: تتضمن تحيد الأطراف (المستثمر صاحب الامتياز، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)

المادة الثانية: تتضمن حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز.

المادة الثالثة: تتضمن التزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز.

¹ مهند مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري دراسة مقارنة، منشورات الحلبي، بيروت، 2005، ص 434.
² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 216.

المادة الرابعة: تتضمن حق الرقابة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكيفية ممارستها.

المادة الخامسة: تتضمن مدة الامتياز التي تتراوح بين سنة إلى أربعين سنة كحد أقصى قابل لتجديد.

المادة السادسة: تتضمن الموقع وحدود ومعالم وقوام الأرض والأملاك السطحية.

المادة السابعة: تتضمن حالات نهاية عقد الامتياز.

المادة الثامنة: تتضمن حالات فسخ عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.

المادة التاسعة: تتضمن الشروط المالية لعقد الامتياز.

وبعد إطلاع المستثمر على دفتر الشروط يتم توقيعه من قبل المستثمر من جهة ومن قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى¹، ليتم إرساله مع الملف الإداري إلى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الامتياز.

ج/جهة إبرام العقد وكيفية شهره:

باعتبار أن العقد الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري حسب المادة 04 من قانون رقم 03/10 وجب إفراده في قالب رسمي طبقاً لأحكام المادة 326 مكرر 01 من القانون المدني أي يكون إبرام العقد باسم الإدارة إلا من قبل أشخاص محددين أسند لهم المشرع مهمة إفراده في شكل رسمي، فإن مهمة إعداد عقد الامتياز الفلاحي في قالبه الرسمي بالرجوع لنص القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي له نجده حدد الجهة التي لها صلاحية إبرام العقود وهي إدارة أملاك الدولة، باعتبارها موثقة الدولة وممثلة في شخص مديرها. فإن مدير أملاك الدولة للولاية يعد موظف عام مكلف بإفراغ عقد الامتياز الفلاحي في شكله الرسمي، فيجب عليه أن يعمق في حدود سلطته واختصاصاته كما يجب أن يكون مختص مكانياً ويتحدد الاختصاص المكاني بحدود إقليم الولاية التي تقع بها الأراضي الفلاحية تابعة للدولة موضوع المنح.

حيث حدد القانون الآجال القانونية لإعداد وتسليم كافة عقود الامتياز الفلاحي المقدرة 3 سنوات تسري مع تاريخ نشر هذا القانون في جريدة الرسمية ابتداء من 18 أوت 2010.²

بعد إتمام إعداد عقد الامتياز الفلاحي من أصل ثلاثة نسخ توقع بصفة احادية من قبل مدير إدارة الأملاك الدولة للولاية³، وبعد إعداد العقد يرفع إلى مصلحة التسجيل والشهر لتثبيت ملكية العقار والحقوق العينية الواردة عليه لشخص معين ليحتج بها في مواجهة الغير، ويتم تنظيمها في سجلات مما يجعل الملكية العقارية ثابتة ذات حجية مطلقة.⁴

المطلب الثاني: شروط عقد الامتياز في العقار الفلاحي

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (إثبات في المواد المدنية والتجارية)، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص52.

³ أنظر التعليم رقم 03085 المؤرخة 11 أفريل 2011.

⁴ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 118.

لقد امتياز الفلاحي شروط يجب ان تتوفر في الشخص وكذا في الأرض المهيئة للامتياز وكل هذا نجده في فرعين:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر:

لقد استبدل مصطلح المنتج خلال قانون 87-19 وأصبح بما يسمى المستثمر بموجب قانون 03/10 وهذا ما يعكس تغير نظرة المشرع للقطاع الفلاحي، كما انه يعتبر قطاع استثمار يستوعب المنتج والفلاح، وقد نص المشرع على شروط وجب توفرها لكي يصبح الشخص مستفيد من حق الامتياز، وحيث المواد 19/16/07/05 من قانون 03-10 تضمنت هذه الشروط ونجملها على النحو التالي¹:

01/ ان يكون المستفيد صاحب الامتياز شخصا طبيعيا:

من خلال القانون 03-10 نجد ان المشرع اوجب على الشخص المستثمر صاحب الامتياز ان يكون شخصا طبيعيا، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون، ويعتبر هذا المنهج مختلف عن التطبيقات المتعلقة بالأراضي الاستصلاح والعقار الصناعي، حيث يتم منح الامتيازات فقط للمستثمرين الفلاحية التي تستوجب الاستغلال المباشر والجماعي مما يجعل تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية غير ممكن نظر لطبيعة الشخص المعنوي.² كما يُلاحظ أن المشرع قد قصر استفادة الامتيازات على الأشخاص الطبيعية فقط، نظراً لعدم إمكانية الاستغلال المباشر والجماعي من قبل الشخص المعنوي. ومع ذلك، يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-483³ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 11-06⁴ الذي يتحدث عن إجراءات وشروط تخص منح الامتياز واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والمساحات الاستصلاحية، إضافةً إلى ذلك، يُشير قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 إلى الأشخاص المعنوية ضمن إطار هذه التشريعات.

2/ أن يكون المستفيد صاحب الامتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية:

من خلال القانون 03-10 الذي يُحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، نجد أن المشرع الجزائري لم يُدرج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز، بل ورد هذا الشرط في تعريف الامتياز بالمادة الرابعة⁵. ويُشير هذا النهج في الصياغة القانونية تساؤلات حول مدى ملاءمة إدراج شرط الجنسية في التعريف، حيث يرتبط هذا الشرط بالشروط الجوهرية للامتياز أكثر مما يرتبط بتعريفه. استناداً إلى تتبع النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية، يظهر أن اشتراط الجنسية الجزائرية يُعدُّ توجهاً يُعبّر عن النزعة الوطنية التي يُمكن أن تُعزى إلى الفترات التاريخية المُرتبطة بالإرث الاستعماري. علاوة على ذلك، يسعى هذا الاشتراط إلى حماية العقار الفلاحي باعتباره مورداً استراتيجياً ذا أهمية اقتصادية كبيرة، حيث يُشكل أساساً لتحقيق الاكتفاء الذاتي ودعم

¹ الهام فضيل، "تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز: الية لضبط العقار الفلاحي"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، العدد 01، المجلد 09، سنة 2022، ص 536

² انظر قانون 03-10

³ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من أملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وابعاءه وشروطه.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الخاصة للدولة المخصصة او الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 الصادر بتاريخ 12 يناير 2011

⁵ نصت المادة الرابعة من القانون رقم 03-10 على ان الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية

الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية. لذلك، كان من الأجدر إدراج شرط الجنسية ضمن شروط الامتياز لضمان اتساق النصوص القانونية وأهدافها العملية.

3/ ان يكون المستفيد صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول انتفاع دائم الى امتياز:

تستند الفقرة إلى القانون رقم 87-19، الذي ينظم استغلال الأراضي الفلاحية الوطنية. ينص القانون على أن المستثمرين المستفيدين يخضعون لشروط صارمة تتطلب امتلاكهم عقدًا رسميًا مشهراً لدى المحافظة العقارية، بالإضافة إلى قرار ولائي صادر عن الجهة الإدارية المختصة، كما ينص القانون رقم 10-03 على أن قرارات الاستفادة ليست إلا إجراءات إدارية مؤقتة، ولا ترتقي إلى مستوى الحقوق العينية العقارية إلا بعد إتمام إعداد وإشهار العقد الإداري المطلوب¹. وعليه، فإن الحقوق الناتجة عن القرار الولائي تُعتبر حقوقاً شخصية مرتبطة بحق الانتفاع فقط، ولا يمكن الاحتجاج بها أمام الغير إلا بعد إتمام الإجراءات القانونية اللازمة لضمان الإشهار العقاري². تنص المادة 7 من القانون رقم 10/03 على استثناء بعض الأفراد من تطبيق أحكام القانون، وذلك في الحالات التالية:

- *الأفراد الذين حصلوا على الأراضي الزراعية، أو أجروا معاملات، أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو ملكية سطحية، بشكل مخالف للتشريعات والقوانين السارية.
 - *الأفراد الذين صدرت بحقهم أحكام قضائية تتضمن إسقاط حقوقهم
 - *الأفراد الذين ألغى ولاية الولايات قرارات منحهم للاستفادة³
- الغرض من هذه الاستثناءات هو الحفاظ على العدالة والتأكد من أن استخدام الأراضي والحقوق يتم وفقاً للأطر القانوني.

4/ ان لا يكون المستفيد صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا اثناء الثورة التحريرية:

ظل المشرع الجزائري متمسكاً بشرط إثبات السلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية في جميع القوانين السابقة المتعلقة بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، انطلاقاً من إيمان بأن هذه الأراضي انزعت من الاستعمار نتيجة تضحيات جسيمة قدمها الشعب الجزائري، ولا يمكن في نظره السماح باستغلالها لأشخاص لم يظهروا احتراماً لهذه التضحيات

وقد أشارت المادة 76 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، إلى أن تحديد السلوك غير المشرف وكيفيات إثباته يتم وفق التنظيم، ولكن هذا التنظيم لم يُفعّل بعد. ومع مرور الوقت، يبدو أن هذا الشرط قد يفقد أهميته بسبب تقدّم العاملين الذين عايشوا الثورة التحريرية في العمر، مما أدى إلى استبدالهم بجيل جديد يمثل 60% من اليد العاملة الفلاحية⁴.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

حدد المشرع مجموعة من الشروط التي يجب توفرها في الأرض موضوع الامتياز، وتتمثل فيما يلي:

-ان تكون الأرض ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وكانت تخضع سابقاً لأحكام القانون رقم 87-19

¹ المادة خمسة من القانون 10-03

² الهام فضيل، مرجع سابق، ص 537

³ المادة 7 من القانون 10-03

⁴ الهام فضيل، مرجع سابق، ص 537-538

- ألا تكون الأرض مخصصة لخدمة أو إدارة مرفق عام.
- أن تكون مرتبطة مباشرة بالمستثمرة الفلاحية.¹

*نرى انه قد يحدث تعقيدات في إجراءات الإدارية حيث يتطلب الحصول على عقد الامتياز المرور بعدة مراحل بيروقراطية مما يؤدي التأخير منح العقود للمستثمرين, وأيضا قد يجدو مشاكل في تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز في العقار الفلاحي وتسوية منازعته

يعد عقد الامتياز الفلاحي أحد الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، حيث يمنح هذا العقد للمستثمرين حق الانتفاع المؤقت بالأرض وفق شروط محددة تهدف إلى تحقيق التنمية الزراعية وضمان استدامة الموارد الطبيعية. ومع ذلك، فإن هذا العقد يثير العديد من الإشكالات القانونية، سواء فيما يتعلق بحقوق والتزامات طرفيه أو في كيفية انقضائه وتسوية المنازعات الناشئة عنه, كل هذا جاء في مبحثين سنتعرف عليهم :

¹ الهام فضيل ,مرجع سابق , ص538

المبحث الأول حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي
المبحث الثاني انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وتسوية منازعاته.

المبحث الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي

ان هذه الحقوق والالتزامات تشير الى ما يتمتع به طرفا العقد من مسؤوليات ومزايا قانونية. حيث يتم تحديد نطاق الالتزامات الواقعة على كل منهما، فمن جهة يمتلك المستثمر حق الامتياز الذي يتيح له استغلال الأرض وفقاً لشروط محددة، ومن جهة أخرى تحتفظ الدولة بحق الرقبة باعتبارها المالكة الاصلية للأرض. وينظم القانون 03/10 شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والى جانب المرسوم التنفيذي 326/10 الذي يحدد الاليات التنفيذية لهذا الإطار القانوني لضمان استغلال دائم ومتوازن بين الحقوق الاستثمارية وحماية الملكية العامة ان هذا قمنا بتفصيله في مطلبين:

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الجهة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد

ان للمستفيد صاحب الامتياز جملة من الحقوق الواجب على الإدارة منحها له وهذا ما سندرسه في فروع:

الفرع الأول: حقوق المستفيد من عقد الامتياز

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من عقد الامتياز.

الفرع الأول: حقوق المستفيد من عقد الامتياز

1- الحق في التنازل والرهن:

1.1/ التنازل:

وفقاً للقانون 03-10، يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها، بشرط احترام الشروط القانونية، حيث نصت المادة 13 على قابلية التنازل، فيما أكدت المادة 15 على ضرورة مراعاة القيود، خاصة إذا كان الامتياز ممنوحاً على الشيوخ، مما يستوجب إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وأعضاء المستثمرة قبل التنازل، مع تحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز وفقاً للمادة 17¹ من المرسوم التنفيذي 10-326، كما يمكن للديوان ممارسة حق الشفاعة طبقاً للتشريع المعمول به، وفقاً للمادة 18 التي تلزم المستثمر على الشيوخ بإبلاغ الديوان والأعضاء كتابياً، ومنحهم مهلة 30 يوماً

¹ المادة 17 من المرسوم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 2010.

للرد، وفي حال ممارسة الأعضاء حق الشفاعة، يجب على الديوان إخطار المستثمر المتنازل مباشرة لإتمام الإجراءات القانونية اللازمة لنقل الامتياز إليهم.¹

2.1/الرهن:

أتاح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب حق الامتياز إمكانية رهن هذا الحق لضمان الحصول على قروض بنكية تُستخدم في تطوير مستثمرته الفلاحية، حيث نصت المادة 12 من القانون 03/10 على أن حق الامتياز يمكن أن يكون محل رهن، مما يسمح بنقل الحق العيني العقاري لصالح هيئات القرض، وذلك بصرف النظر عن أحكام القانون المدني، وهو ما أكدته أيضاً المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي التي تُجيز رهن الحق العقاري الناجم عن الامتياز، بما يشمل البنائيات المشيدة ضمن المستثمرة. يلاحظ أن الرهن ينصب حصرياً على حق الامتياز، وليس على حق ولا يمكن رهنه أو الحجز عليه أو بيعه بالمزاد العلني. الملكية، نظراً لأن حق الرقبة يبقى ملكاً للدولة رغم أن المادة 884 من القانون المدني الجزائري تشترط أن يكون الراهن مالاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه، فقد استنتجت المادة 12 من القانون 03/10 المستثمرين الفلاحيين من هذا الشرط، مما يُمكنهم من رهن حق الامتياز رغم عدم امتلاكهم للأرض الفلاحية محل الرهن، وهو إجراء اللازم لتنمية مشاريعهم، مع تقديم يهدف إلى تسهيل حصول المستثمرين الفلاحيين على التمويل وتعزيز ثُمكها من استرداد أموالها، إضافةً إلى تحفيز الاستثمار الفلاحي ضمانات قانونية للبنوك مساهمة الأراضي الفلاحية في دعم الاقتصاد الوطني.²

2/الحق في إبرام عقد شراكة والتوريث

2.1/الحق في إبرام عقد شراكة:

أتاح المشرع الجزائري للمستثمرين أصحاب حق الامتياز إمكانية إبرام عقود شراكة لتطوير مستثمراتهم الفلاحية، حيث نصت المادة 21 من القانون رقم 10-03 على ضرورة أن يكون العقد رسمياً ومشهوراً مع أفراد طبيعيين من الجنسية الجزائرية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الجزائري، مع اشتراط أن يكون جميع أصحاب الأسهم جزائريين الجنسية، إلى جانب إلزام الموثق بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فور توثيق العقد. وقد حددت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 شروط هذه الشراكة، التي يمكن أن تكون سنوية أو متعددة السنوات، حيث يجب أن تتضمن هوية الأطراف أو اسم الشركة والمساهمين، مساهمة كل شريك وبرنامج الاستثمار، توزيع المهام والمسؤوليات وفقاً للمادة 22 من القانون 03/10 التي تلزم المستثمرين بالإدارة المباشرة للمستثمرة الفلاحية، إلى جانب تنظيم العلاقة بين الشركاء عبر تعيين ممثل للمستثمرة وتحديد كيفية مشاركة كل طرف في النشاط الفلاحي، وكذلك آليات توزيع الأرباح ونتائج الاستغلال، مع تحديد مدة الشراكة التي لا يجوز أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية، مع إلزام الموثق بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فور إعداد العقد، وهو إجراء يهدف إلى دعم الاستثمار الفلاحي، تعزيز رؤوس الأموال، وتوسيع النشاط الفلاحي بما يساهم في التنمية الاقتصادية.³

¹ بن ويس احمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، 2020، ص21-22

² ط.د عبد الرحمان توهامي، د.جوادي الياس، حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري، مجلة افاق علمية، المجلد 12، العدد 02، 2020، ص631-632

³ بن ويس احمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مرجع سابق، ص24-25

2.2/حق التوريث:

وهذا ما نصت عليه المادة 25 من القانون 03/10 "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

-اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

-التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم.

-التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك".¹

3/الحق في الخروج عن الشيوخ:

يحق للمستثمر التقدم بطلب الخروج من حالة الشيوخ وإنشاء مستثمرة فردية لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتم الفصل التنظيم الذي يراعي النجاعة الاقتصادية والمساحة المرجعية كما هو محدد في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/97² ومع ذلك، يمنع التصرف الذي يؤدي إلى تجزئة الأراضي الفلاحية إذا كانت المساحة الناتجة أقل من المساحة المرجعية، كما لا يمكن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة تقل عن هذه المساحة. عند قبول طلب الخروج من الشيوخ، يتم تعديل عقد الامتياز الأصلي بحيث لا يقل عدد المستثمرين الباقين عن ثلاثة، مع إبرام عقد امتياز جديد لصاحب الطلب، دون اعتماد مفهوم القسمة، إذ يعتبر المستثمرون مستفيدين على الشيوخ. ينطبق هذا أيضاً على ورثة المستثمر المتوفى، حيث تُحدد حصصهم وفقاً لأحكام الميراث ويظلون في حالة الشيوخ.³

4/الحق في استغلال أرضية المستثمرة وتشيدها:

منح المشرع الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في شكل مستثمرات فلاحية وذلك بموجب عقد امتياز، قصد المساهمة في رفع الإنتاج الوطني الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي". وتخضع في تنظيمها وتسييرها لأحكام القانون رقم 10-03 والنصوص التنظيمية له، قانون التوجيه الفلاحي رقم 16-08 وأحكام القانون المدني.⁴

¹ المادة 25 من القانون 03/10

² المادة 3 المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997.12.20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية العدد 84 لسنة 1997

³ بن ويس احمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مرجع سابق، ص 27-28

⁴ بلحاج جيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقاً لأحكام القانون رقم 10/03 - المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2019، ص 258

الحق في القيام بكل تهيئة و / أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.¹

5/ الحق في تجديد عقد الامتياز او انهائه:

1/5 تجديد عقد الامتياز:

منح القانون رقم 87/19 حق الانتفاع الدائم للمستفيدين على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مع ملكية كاملة للأملاك السطحية، إلا أن القانون رقم 10/03 ألغى هذا النظام وجعل الامتياز مؤقتاً لمدة 40 سنة قابلة للتجديد دون تحديد عدد مرات التجديد، بشرط تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة من انتهاء العقد، ليتحقق من مدى احترام المستثمر لالتزاماته القانونية والتعاقدية، وفي حال الوفاء بها يتم منحه عقد امتياز جديد لمدة مماثلة، كما يحق للورثة الحصول على عقد امتياز جديد بصيغة الشيوخ لضمان استمرارية النشاط الفلاحي، ورغم التحفظات حول تقييد هذا الحق بعد أن كان دائماً، فإن المشرع أقر تعويضاً عادلاً ومنصفاً عند انتهاء الامتياز على الأملاك السطحية، معتبراً أن تحديده يخدم المصلحة العامة.²

2/5 انهائه:

وفقاً للمادة 26 من القانون 03/10، يمكن للمستثمر إنهاء عقد الامتياز قبل انتهاء مدته القانونية البالغة 40 سنة، بشرط تقديم إشعار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة على الأقل من تاريخ الفسخ، حيث يسترجع الديوان الأراضي الممنوحة للمستثمر والأملاك السطحية المرتبطة بها، ويتم تقييم هذه الأملاك وفقاً للطابع الفلاحي للأرض لضمان تعويض مناسب، وفي حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، يتم اقتطاع 10% من التعويض كجزاء، مع إتاحة إمكانية الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.³

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من عقد الامتياز.

1/ الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية والمحافظة على واجهتها الفلاحية:

1/1 الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية:

وفقاً للمادة 22 من القانون 03/10 يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً عندما تكون المستثمرات الفلاحية المشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز يتعين عليهم إبرام اتفاقية تكون ملزمة لهم وغير ملزمة الغير يتم فيها تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما:

- طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية.

¹ عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02، 2019، ص 145

² بوشريط حسناء، "النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر"، رسالة دكتوراة، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 423-424

³ ط.د عبد الرحمان توهامي، د.جوادي الياس، حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 636-637

-طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية.

-توزيع واستعمال المداخل¹.

ويعتبر هذا التزاما يتعهد به المستثمر صاحب الامتياز بتوقيعه لدفتر شروط الامتياز على الأراضي. الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة النموذج المحدد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 والذي جاء فيه بالمادة 03 منه يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة²

2/1 المحافظة على واجهة المستثمرة الفلاحية:

يُعد الحفاظ على الواجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة في إطار عقد الامتياز من أهم التزامات المستثمر، حيث يُحظر عليه تحويل الأراضي إلى استخدامات غير زراعية، مثل البناء لأغراض غير مرتبطة بالنشاط الفلاحي، إلا إذا كان ذلك يهدف إلى تحسين استغلالها، كإنشاء سكن فلاحي أو تجهيزات تعزز الإنتاج، وذلك بعد الحصول على رخصة البناء من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفقاً لما نصت عليه المادة 35 من القانون 90-25، كما يجب أن يراعي المستثمر القيود القانونية للبناء، حيث لا يجوز أن يتجاوز ارتفاع المباني 9 أمتار، وتخضع المساحة المسموح بها للقرار الوزاري المشترك الصادر في 13 سبتمبر 1992، الذي ينظم البناء خارج المناطق العمرانية، وأي مخالفة لهذه الأحكام، سواء بالبناء دون ترخيص أو استغلال المنشآت لغير الأغراض الفلاحية، تُعد إخلالاً بالتزامات المستثمر، مما يمنح الإدارة حق فسخ العقد واسترجاع الأراضي، وهو ما يشكل ضمناً إضافياً للحفاظ على الأراضي الفلاحية من أي تحويل غير مشروع.³

2/الالتزام بدفع اتاوة:

يُلزم المستثمر الفلاحي بدفع اتاوة سنوية مقابل الحصول على حق الامتياز العقاري وفقاً للمادة 09 من دفتر الشروط، باعتبارها مورداً مالياً للخزينة العمومية وحقاً للدولة، حيث تُحدد قيمتها وفقاً لطبيعة الأراضي الفلاحية (مسقية أو غير مسقية) وبالاستناد إلى تصنيف المناطق الفلاحية الذي اعتمده المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، إذ تتراوح بين 15,000 دج و800 دج حسب تصنيف المناطق وفقاً لكمية الأمطار السنوية، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 لتنظيم هذا التصنيف، وبهدف تشجيع الاستثمار الفلاحي، أقر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 لعام 2011 إعفاء المستثمرين الجدد في إنشاء مستثمرات فلاحية من دفع الإتاوة لمدة 10 سنوات، فيما نص قانون المالية التكميلي 2011 على تخفيضات تصل إلى 90% خلال مرحلة الاستصلاح لفترة 5 سنوات، و50% خلال مرحلة الاستغلال لفترة 3 سنوات، أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا، فقد تمتد التخفيضات بين 10 إلى 15 سنة، كما أكدت التعليمات رقم 09361 لعام 2009 إمكانية تسديد الإتاوة السنوية وفق جدول زمني حسب قيمة الدين دون اشتراط الدفع المسبق لتحرير عقد الامتياز، إذ يتم التسديد عبر مفتشية أملاك الدولة، وقد رسّخ مجلس الدولة هذا الالتزام في القرار رقم

¹ المادة 22 من القانون 03/10 مرجع سابق

² بن ويس احمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مرجع سابق، ص 29

³ بودريالة محمد الصالح، ا.د قتال جمال، عقد الامتياز ودوره في حماية الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، مجلة

القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، 2023، ص 161-162

0011798 الصادر بتاريخ 6 أفريل 2004، والذي اعتبر الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة سنوية تُحدد قوانين المالية وعاءها وكيفية تحصيلها.¹

3/الالتزام بالتأمين:

طبقا لما جاء في المادة 69 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي اكتتاب عقود تأمين بناء على الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 0220/2006 بالإضافة إلى المرسوم رقم 416/95 المؤرخ في 1995/12/09 ويشمل التأمين على ما يلي:

-التأمين من خطر الحريق والأخطار اللاحقة.

-التأمين من هلاك الحيوانات والأخطار المناخية.

-ضمان أخطار البرد العاصفة الجليد، ثقل الثلج والفيضانات.

-ضمان أخطار المباني والمحاصيل الزراعية.

-ضمان الأضرار التي تصيب المباني الهياكل السقوف التجهيزات العتاد، الزجاج، الخسائر التي تلحق النباتات المغروسة.²

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الجهة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي

باعتبارها الطرف المانح لعقد الامتياز الفلاحي، تتمتع الدولة بمجموعة من الحقوق التي تهدف إلى الحفاظ على الأراضي الفلاحية وضمان استغلالها الأمثل، وفي المقابل، تقع عليها مجموعة من الالتزامات تجاه المستثمر الفلاحي. سيتم تناول هذه الجوانب عبر فرعين:

الفرع الأول: حقوق الدولة المانحة للامتياز.

الفرع الثاني: التزامات الجهة المانحة لعقد الامتياز

الفرع الأول: حقوق الدولة المانحة للامتياز

1/ الحق في الرقابة:

يمنح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحية الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت، وفقاً لأحكام القانون 10/03 والمرسوم التنفيذي 326/10، لضمان توافق النشاطات المقامة عليها مع التشريع المعمول به. يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بتسهيل هذه الرقابة من خلال السماح لأعوان الديوان بالدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بالمعلومات والوثائق المطلوبة، خاصة فيما يتعلق بالأنشطة التي تستلزم ترخيصاً، كالبناء والتهيئة. في المقابل، يخضع استغلال الأراضي الفلاحية لإجراءات خاصة به. إدراج هذا الالتزام في دفتر الشروط يعزز الطابع التعاقدية للرقابة، مما يسمح بتطبيق المسؤولية العقدية في حالة إخلال المستثمر بواجباته أو تعسف أعوان الرقابة في تقييمهم،

¹ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 221-222-223-224

² بن ويس احمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مرجع سابق، ص 32-33

الأمر الذي تم تأكيده أيضًا في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10، التي توضح إمكانية ممارسة الرقابة في أي وقت لضمان احترام بنود العقد.¹

2/ حق الشفعة:

يمنح القانون 10/05 الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة في حالات انتقال الحصة الفلاحية بعد وفاة صاحب الامتياز، لضمان استمرارية استغلال الأرض وفقًا للضوابط القانونية. يتيح القانون للورثة اختيار ممثل عنهم لتولي الحقوق والواجبات، أو التنازل عن الحصة لأحدهم أو للغير وفق الشروط القانونية، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قُصْر. في حال عدم اتخاذ الورثة أي قرار خلال سنة من وفاة المورث، يحق للديوان الوطني التدخل وممارسة حق الشفعة، أو تعيين شخص كأجير مؤقت حتى بلوغ الورثة سن الرشد. كما يمكن للديوان التدخل في حالات العجز البدني الذي يمنع المشاركة المباشرة في النشاط الفلاحي، حيث يُلزم العضو المتأثر بتعيين شخص بديل يتحمل مسؤولياته، وفي حال تأثير هذا العجز على سير المستثمرة، يمكن للأعضاء الآخرين طلب تدخل القضاء لنقل الحصة، مما يتيح للدولة ممارسة حق الشفعة وفقًا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 12/12.²

3/ الحق في استرجاع الأملاك:

تمارس الدولة الجزائرية حقها في استرجاع الأملاك المرتبطة بالامتياز الفلاحي عبر إدارة أملاك الدولة، وذلك وفقًا لمبدأ توازي الاختصاصات. يتم الاسترجاع في ثلاث حالات رئيسية: أولاً، عند نزع الملكية للمنفعة العامة وفق القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي المعدل له، حيث يتم تعويض المستثمر الفلاحي عن الأرض المسترجعة والأملاك السطحية بناءً على تقييم إدارة أملاك الدولة. ثانيًا، عند إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وتحويلها لأغراض التعمير أو مشاريع عامة، حيث يُحدد التعويض وفق المرسوم التنفيذي رقم 03-313. وأخيرًا، في حالات منصوص عليها في القانون رقم 10-03، مثل عدم تقديم ملفات التحويل في الأجل القانونية، انتهاء مدة الامتياز دون تجديد، أو فسخ العقد بإرادة الإدارة أو المستثمر، حيث يتم تعويض المستثمر بناءً على قيمة الأملاك السطحية مع خصم 10% في حالة الإخلال بالالتزامات. ويظل التعويض قابلاً للطعن أمام القضاء الإداري لضمان حقوق المستثمرين.³

الفرع الثاني: التزامات الجهة المانحة لعقد الامتياز

رغم أن القانون رقم 10/03 والمرسوم التنفيذي 10/326 لم ينصا صراحةً على التزامات الإدارة، إلا أن المبادئ العامة للعقود الإدارية تلزمها بالوفاء بالتزاماتها وفقًا لمبدأ حسن النية في التنفيذ، مما يمنعها من التحلل من العقد بعد إبرامه أو إعادة توزيع العمل بطريقة تعيق المستثمر عن تنفيذ التزاماته. كما لا يجوز للإدارة إيقاف التنفيذ إلا إذا كان ذلك مرتبطًا بالصالح العام، إضافةً إلى

¹ بوشريط حسناء، "النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر"، مرجع سابق، ص431

² فهيمة بوزار، "ممارسة حق الشفعة بعد التنازل عن حق الامتياز الفلاحي"، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد: 08، العدد: 01، 2022، ص442

³ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص174-175-176

التزامها بعدم اتخاذ أي إجراء قانوني أو مادي يعرقل سير استغلال المستثمرات الفلاحية، وذلك لضمان استمرارية النشاط الفلاحي وفقاً لما تقتضيه العدالة التعاقدية.¹

*نرى ان عدم وضوح بعض الحقوق يواجه المستثمرون صعوبات في فهم نطاق حقهم العيني العقاري، خاصة فيما يتعلق بإمكانية التصرف في الأرض أو نقل الامتياز ورغم منح المستثمر حق الاستغلال، إلا أن بعض القيود القانونية تحد من حرية التصرف في الأرض، مما يؤثر على جدوى الاستثمار. ومن جانب آخر بعض المستثمرين لا يلتزمون بشروط العقد، مما يؤدي إلى استغلال غير فعال للأراضي الفلاحية دون تدخل حاسم من الدولة.

المبحث الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وتسوية منازعاته

يعد انقضاء عقد الامتياز الفلاحي مرحلة قانونية تنظم انتهاء العلاقة بين المستثمر الفلاحي والدولة، حيث ينتهي العقد إما بانتهاء مدته القانونية دون تجديد، أو بفسخه نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته، أو باسترجاع الدولة للأرض وفقاً للقوانين المنظمة. في حالة النزاعات الناشئة عن انقضاء العقد، يتم اللجوء إلى القضاء الإداري للفصل فيها، حيث يُحدد التعويض المناسب للمستثمر وفقاً لقيمة الأملاك السطحية المسترجعة والخسائر الناتجة عن إنهاء الامتياز. كما أن بعض النزاعات قد تتعلق

¹ بوشريط حسناء، "النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 434-435

بإجراءات استرجاع الأراضي أو مدى قانونية القرارات الإدارية الصادرة بشأنها، مما يستدعي تدخل الجهات القضائية المختصة لضمان تطبيق القانون بشكل عادل ومتوازن. كما قد نجد في هذه المطالب تفصيل أكثر:

المطلب الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وأثاره.

المطلب الثاني: تسوية النزاعات في عقد الامتياز الفلاحي.

المطلب الأول : انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وأثاره

طبقاً للأحكام القانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة يتبين لنا أن هناك عدة طرق لانتهاء أو انقضاء عقد الامتياز الفلاحي على اعتبار أن هذا العقد محدد بمدة زمنية أي غير مؤبد ويمكن أن يكون هذا الانتهاء عادياً أو غير عادي مما ينتج عن هذا الانقضاء آثار مترتبة عنه وهذا ما سنتناوله من خلال فرعين حيث سنتطرق إلى:

الفرع الأول: طرق انقضاء عقد الامتياز الفلاحي.

الفرع الثاني: اثار المترتبة عن انقضاء العقد.

الفرع الأول: طرق انقضاء عقد الامتياز الفلاحي

أ / طرق الانقضاء العادية لعقد الامتياز

انقضاء المدة وعدم طلب تجديد: تزول العقود الإدارية كقاعدة عامة بتحقيق أهدافها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذاً كاملاً.¹

حسب المادة 04 من القانون 03/10 فإن مدة عقد الامتياز الفلاحي محددة 40 سنة قابلة لتجديد ولم يبين المشرع عدد التمديدات، بل تركها مفتوحة، فعند تنفيذ كل ما تضمنه هذا العقد ولم يطلب بتجديد العقد ينقضي هذا الحق وتؤول الأرض والأموال السطحية المتصلة بها إلى الدولة، أما أراد المستثمر التجديد يقدم طلب كتابي لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 18 شهراً على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وهذا نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10.

ب/ طرق الانقضاء الغير عادية لعقد الامتياز

نصت المادة 26 من القانون رقم 03/10 أنه يتم انتهاء عقد الامتياز التي ينفرد بها قبل انقضاء المدة في الحالات الغير عادية التالية:²

ـ بإرادة المستثمر صاحب الامتياز

يمكن انقضاء عقد الامتياز بإرادة المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز، وذلك بتقديم إشعار بالانسحاب أو التنازل عن حق الامتياز قبل مدة 12 شهراً على الأقل وفقاً لما ورد في دفتر الشروط عن الامتياز على الأراضي الفلاحية لأموال الخاصة أي لصاحب الامتياز حق في إنهاء

¹ عامر سامية ، مرجع سابق ، ص 64 .

² المادة 26 من القانون 03/10 .

الرابطه العقدية وفسخ عقده لأي سبب من الأسباب كحق من حقوقه التي حولها إياها القانون 03/10 ونصوص التنظيمية¹.

بطلب الإدارة

القانون منح حق الادارة بإنهاء العقد الامتياز بإرادة منفردة قبل إنقضاء مدة وهذا عند الإخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 03/10، وهذا الفسخ يتم من قبل إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم الامتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد في الإصدار حسب ما نصت عليه المادة 28 من نفس القانون.

ونذكر بعض اختلالات التي حددتها المادة 29 وهي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية.

- عدم استغلال الاراضي والاملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة .

- عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين.

في حالة التأجير من الباطن للأراضي أو الاملاك السطحية ، فيجب إدارة المباشرة والشخصية لصاحب المستثمر حسب المادة 22 .

الفرع الثاني : آثار المترتبة عن اقضاء عقد الامتياز الفلاحي

حسب المادة 26 من القانون 03/10 والمادة 08 من دفتر الشروط في فقرتها الثانية نجد أنها تطرقت إلى نتائج وأثار مترتبة عن نهاية عقد الامتياز حيث منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية، ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية .

نصت المادة 26 الفقرة الثانية من قانون 03/10 على "وفي كل الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي كانت عليها " .

أي بعد نهاية عقد الامتياز بطرق العادية كانت أو غير عادية تقوم الدولة باسترجاع الأراضي والأملاك السطحية ممثلة في إدارة الأملاك الدولة على مستوى الولاية ،ويحدد دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الأملاك عند نهايته ،وذلك إما بصفة إجبارية أو مجانية وهي التي تعرف " بالأموال المعادة " أو بصفة اختيارية يعوض ويطلق عليها "بالأموال المسترجعة " وهي الاموال المستخدمة في استغلال المرافق المنشئة للأملاك الخاصة بالامتياز².

¹ نص النشور الوزاري 1839 على امكانية فسخ العقد من قبل صاحب الامتياز في دفتر الشروط الملحق به .

² بربار عبد الرحمان ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،قانون رقم 08/09 مؤرخ في 23 فيفري 2008 ، ط 1 منشورات بغدادي ،د،ب،ن،2009.

أما فيما يتعلق بالأملاك الخاصة التي أنجزها المستثمر الفلاحي من ماله الخاص أو من دعم الدولة لا تعد من الأملاك الدولة رغم أنها تستخدم لمصلحة المرفق العام .¹

التعويض عن الأملاك السطحية

وفقا إلى ما نصت عليه المادة 26 من القانون سابق الذكر أنه بعد نهاية عقد الامتياز بطرق العادية سواء بإنقضاء مدة أو بالطرق الغير عادية بناء عن طلب المستفيد او عند الفسخ الاداري ،يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول أو طلب تعويض بالنسبة للأملاك السطحية²، أي عند إسترجاع الدولة الأملاك السطحية الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز تعوض الدولة للمستثمر وتسمى "الأموال المسترجعة" وهي الاموال المستعملة في استغلال الموافق المنشئة للأملاك الخاصة بالامتياز ، أما عند الاخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يتم طرح 10 بالمئة من التعويض وذلك كعقوبة له .يكون هذا المبلغ قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية ، وتحسب الالتزامات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض طبقا لنص المادة 27 من القانون رقم 03/10، فإذا كانت المستثمرة مثقلة برهن لفائدة جهات القرض فيتم خصم مبلغ القرض من مبلغ التعويض.³

المطلب الثاني : تسوية النزاعات في عقد الامتياز الفلاحي

عند اخلال صادر من أحد الطرفين العقد الامتياز يعطي الطرف المتضرر حق التسوية من خلال رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة، ويمكن أن يثور بشأنه صنفين من المنازعات نظرا لطبيعة عقد الامتياز الفلاحي منها ما يأخذ طابع المنازعات العادية وبالتالي يخضع للقضاء العادي ومنها ما يأخذ طابع الاداري والتي تخضع للقضاء الإداري ولقد حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط من أجل رفع الدعوى القضائية منها: شروط موضوعية

المتتمثلة في الصفة ،المصلحة ،الإذن وشروط الشكلية وهي عريضة افتتاح الدعوى، التكليف بالحضور وفي هذا المطلب سنتناول الجهات المختصة في تسوية النزاعات في عقد الامتياز الفلاحي وقد جاءفي:

الفرع الأول: المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي.

الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري.

الفرع الاول: المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي

إن النزاعات التي تنشأ داخل المستثمرة فيما بينهم أو مع الغير، يختص بها القضاء العادي حيث ينظر فيها قضاء القسم العقاري طبقا للمادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويمكن حصر هذه النزاعات في ما يلي:

¹ عامر سامية ، المرجع السابق ، ص 68 .

² راجع 26 من القانون رقم 03/10 .

³ محمد الحجازي ، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر ،مجلة الواحات للبحوث والدراسات ،العدد 16 ، 2012 ، ص33.

أ/ الدعاوى الناشئة عن أعضاء المستثمرة فيما بينهم

إن النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم ترفع أمام القضاء العادي القسم العقاري حيث منح المشرع الجزائري في المادة 22 من القانون 03/10 حرية تسيير المستثمرة الفلاحية من طرف أعضاء وذلك مع إبرام اتفاقية فيما بينهم وغير ملزمة للغير، يتم خلالها تحديد كيفية توزيع المداخل الناجمة عن استثمار الأرض ومشاركة كل منهم في العمل بها.¹ كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية حسب ما نصت عليه المادة 514 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية .

كما قد تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز في حالة عدم قيام الورثة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 في القانون 03/10 ، وإذا استمر النزاع بين الورثة دون وجود أي حل خلال مدة سنة ،يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي للورثة من أجل تسوية وضعيهم ،وإذا لم يتم الرد يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري من أجل البت في مأل حق الامتياز المورث .

هذا ما جاء في قرار المحكمة العليا إلى القول : " لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال المباشرة وشخصيا وفي الإطار الجماعي "2 ، أي أن العضوية لا تكفي لطلب التعويض بل يجب إثبات مشاركته الفعلية في إطار المهام المسندة إليه ،بموجب الاتفاق المبرم بينهم .

وجاء في قرار صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28 / 06 / 2000 ،مما جاء فيه : " حيث أن استئناف الطاعنين ليس له مبرر وما يؤسسه قانونا ، لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده قد شارك مباشرة أو شخصيا الأشغال ضمن الإطار الجماعي ، كما تلزمه بذلك المادة 21 من القانون 19/87 ومن هنا جاء قرارهم مشوبا بالتقصير .³

ب/ الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز من التعدي

للمستثمر صاحب الامتياز حماية وذلك باعتباره حائزا على ارض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وبموجب سند رسمي ومشهر ،فأنه يمكن مباشرة الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز بنفسه⁴ ولحماية حقه ،فإن عقد الامتياز الفلاحي يمنح الصفة للمستمر صاحب الامتياز لحماية حقه قضائيا والذي يكون أمام القضاء العقاري من خلال دعاوى الحيازة .⁵

دعاوى الحيازة :

¹ المادة 22 من القانون 03/10 .
² قرار المحكمة العليا رقم 410746 المؤرخ في 10 أكتوبر 2007 ،مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق للمحكمة العليا ، الجزء الأول ، 2008 ،ص201.
³ سامية نويري ، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ، كلية الحقوق والعلوم الساسية ، جامعة العربي بن نهدي ، أم البواقي ،الجزائر ،2018 ، المجلة 11 ، العدد 01 ،ص185 .
⁴ القرار رقم 261995 المؤرخ في 19/03/2003 إجتهد المحكمة العليا في قرارها الصادرة عن الغرفة العقارية ،المجلة القضائية ، 2003 ،العدد 01 ،ص338.
⁵ سراتي العياشي ،الادوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي ، أطروحة الدكتوراه في الحقوق ،تخصص قانون المؤسسة الاقتصادية ،كلية الحقوق ،جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي ، الجزائر ،2018/2019 ،ص392.

الحياسة هي سلطة الفعلية يمارسها شخص على شيء يستأثر به ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب الحق العيني عليه¹. والسيطرة الفعلية بهذا المعنى تكون عن طريق الانتفاع الدائم وبذلك الحق مباشرة أعمال مادية يقتضيها مضمونه، وعلى إعتبار أن المستثمر الفلاحي في عقد الامتياز مارس السيطرة الفعلية، فإن له أن يحمي حيازته عن طريق دعاوى الحياسة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وقد إستقر قضاء المحكمة العليا في جواز الحياسة في الاملاك التابعة للدولة إذ قضت المحكمة بإمكانية الدفع بحياسة الاراضي الخاصة للدولة في أحد قراراتها: " يجوز الدفع بحياسة أراضي الدومين الخاص للدولة في مواجهة الغير " .

ولكي تكون الحياسة صحيحة وجب توفر شروط: أن تكون هادئة وعلنية ومستقرة لمدة سنة كاملة .

دعوى استرداد الحياسة :

دعوى التي يرفعها كل حائز لعقار أو حق عيني عقاري سلب منه هذا الحق بالقوة أو بالغصب² .

لذا يجوز مباشرة رفع دعوى استرداد الحياسة للمستثمر الفلاحية طبقا لنص المادة 525 من القانون رقم 09/08، عند تعرض الاراضي المستثمرة جماعية كانت أو فردية لتعدي بالغصب على حياسة المستثمرين مما يحول دون استغلالها .

دعوى منع التعرض :

إن دعوى منع التعرض هي تلك الدعوى التي يرفعها حائز العقار أو حق عيني عقاري ضد الغير الذي تعرض له في حيازته طالبا فيها منع التعرض وإزالة مظاهره³، أي يرفعها صاحب المستثمرة أمام القسم العقاري ضد الغير عند تعرض للاعتداء أو التهديد دون أن يتم انتزاعها كحرمانه من الحرث أو السقي .

دعوى وقف الأعمال الجديدة :

وهي الدعوى التي يرفعها حائز لعقار أو حائز لحق عيني ضد الغير الذي شرع في عمل لو تم لأصبح للحياسة طالبا منعه من إتمام هذا العمل⁴. أي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز متى شرع الغير في إقامة أعمال جديدة على المستثمرة ومهما كانت هذه الأعمال أو تنوعت فإنه بمجرد أن يتم إقامتها دون رضا ومرافقة صاحب المستثمرة أو الممثل

الفرع الثاني: المنازعات التي توول إلى القضاء الإداري

تعد المحاكم الإدارية جزءا من هيئات القضاء الإداري وهي صاحبة الاختصاص العام في النظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها في ظل النظام القضائي الجديد، وهذا طبقا لمعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800 و801 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، ومن أهم

1 محمدى فريدة، الحياسة والتقادم، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 11.

2 عدلي أمير خالد، الحماية المدنية والجناحية لوضع اليد على العقار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1992، ص 103 .

3 محمد المنجي، الحياسة، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، ط3، 1993، ص 260.

4 عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في المنازعات الحياسة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1992، ص 120

النزاعات التي تطرح أمام المحاكم الإدارية النزاعات المتعلقة باستحقاق الملكية والنزاعات المتعلقة بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة.

وحتى لا تكون هذه الدعاوى محل رفض شكلي من طرق القضاة وجب شهر العريضة الافتتاحية لكل دعوى من الدعاوى والتي نحاول تبيانها فيما يلي:

أ/دعوى الاستحقاق:

هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بالملكية الشيء عقارا أو منقولا وهي تقوم على حماية الملكية كل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير، وعليه تعتبر دعوى استحقاق الملكية هي الوسيلة القانونية لحماية المستثمر من محاولة منازعته في ملكيته فإذا ادعى شخص ملكيته للعقار الفلاحي محل الامتياز، وجب عليه رفع دعوى استحقاق الملكية أمام القضاء الإداري ضد أملاك الدولة كجهة مالكة استنادا لنص المادة 18 من القانون 30/90 والتي تنص على أنه "تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها"¹، ويختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي يمثل الدولة كمدعى أو كمدعى عليها في الدعاوى القضائية المتعلقة بأملاك الدولة طبقا للمادة 10 و125 من القانون 30/90، ويمكن لوزير المكلف بالمالية طبقا للمادة 184 من المرسوم رقم 454/91²، وأن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة بتمثيله في الدعاوى القضائية في غياب المالك أو ممثله القانوني كمدعى أو كمدعى عليه .

ب/دعوى الاسترجاع:

ترفع دعوى استرجاع الاراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة من طرف الدولة فقط وترفع نتيجة لسقوط حقوق المستفيدين أو ورثتهم بسبب عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، كما يتم استرجاع بعد نهاية عقد الامتياز وفق إلى الحالات المشار إليها في المادة 26 من القانون 03/10 ويترتب عليه إرجاع الاراضي الفلاحية والأملاك السطحية إلى الدولة، كما تعوض الدولة للمستثمر الإضافات المنجزة على هذه الارض الفلاحية³.

ج/دعوى التعويض:

دعوى التعويض هي الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا للمطالبة بالتعويض عن الاضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة⁴.

حيث أن دعوى التعويض تعتبر دعوى شخصية تهدف لتحقيق المنفعة الخاصة، وعند توافر حالات التي تستوجب التعويض عن الاضرار التي حددتها القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 نذكر منها :

إنهاء مدة عقد الامتياز وعدم تجديد في الاجال المحددة .

¹ المادة 18 من القانون رقم: 30/90 .

² المرسوم 454/91.

³ كحيل حكيمية ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 201.

⁴ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، ط2، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 565.

طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته .

إخلال المستفيد بالالتزامات المنصوص عليها في المادة 29 من القانون سابق الذكر .

المستثمر المستفيد من الامتياز له حق في التعويض ، تحدده مديرية أملاك الدولة بتقييم وتقدير مبلغ التعويض ،ويجب طرح 10 بالمائة من المبلغ كتعويض للدولة عن الضرر الناتج عن إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته وكما تسدد الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض¹.

ج/دعوى الإلغاء

عرف الدكتور عمار بوضياف دعوى الإلغاء بأنها: " دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا"².

ومنه فإن دعوى الإلغاء هي دعوى يرفعها المتضرر من قرار ،لمراقبة مشروعيته والحكم بإلغائه كليا أو جزئيا ،

إن الجديد في القانون 03/10 هو إمكانية الفسخ الإداري لعقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية ،فبعد تبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمعني بقرار الفسخ يجوز رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية، كما يجوز الطعن بالإلغاء في قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الانتفاع الذي لم يتمثل لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكذا قرارات المحافظين العقاريين برفض إشهار عقود الشراكة.

*نرى انه يوجد هناك تداخلاً في الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والإداري، مما يؤدي إلى تأخير البت في النزاعات المتعلقة بحقوق المستثمرين وقرارات الإدارة. إضافةً إلى ذلك، فإن تعقيد الإجراءات القانونية يعرقل الوصول إلى حلول سريعة، خاصة فيما يخص استرداد الأراضي عند انتهاء العقد أو فسخه. كما تعاني آليات التسوية الودية، مثل الوساطة والتحكيم، من ضعف التطبيق، الأمر الذي يفاقم النزاعات بدلاً من تقديم حلول فعالة.

¹ بريك الزوبير ،النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقاري ، كلية الحقوق ،2014/2015 ،ص107 .

² عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية الإدارية _ دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ،ط1 ،حسور لنشر والتوزيع ، الجزائر ،2009 ،ص48 .

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع عقد الامتياز كاليه للاستثمار في العقار الفلاحي ظل التشريع الجزائري والذي يُعتبر عقد الامتياز الفلاحي أحد الأدوار القانونية التي تبناها المشرع الجزائري بهدف تعزيز الاستثمار في العقار الفلاحي وتحقيق تنمية زراعية مستدامة. توصلنا الى مجموعة من النتائج و الاقتراحات.

اولا: النتائج:

- يمنح عقد الامتياز لصاحبه حق عيني عقاري يخول له استغلال الأراضي الفلاحي والاملاك السطحية, مقابل دفع اتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية , مع الزامية إدارة وتسيير هذه الأملاك مباشرة وشخصيا من قبل المستثمر.
- إطار قانوني منظم: يمثل عقد الامتياز الفلاحي إحدى الأدوات القانونية التي تهدف إلى تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، مما يخلق بيئة أكثر شفافية واستقراراً للمستثمرين .
- تشجيع الاستثمار الفلاحي: من خلال منح المستثمرين حقاً عينياً عقارياً مؤقتاً، يوفر العقد فرصة لجذب الاستثمارات الفلاحية، وتحفيز التنمية الزراعية على المدى الطويل .
- التوازن بين الحقوق والواجبات: يحدد النظام القانوني لعقد الامتياز التزامات واضحة للمستفيدين، مثل ضمان استغلال الأرض وفقاً للغايات الزراعية المحددة، مما يساعد على تحقيق التوازن بين حماية الملكية العامة و ضمان الإنتاجية الزراعية.
- رغم المزايا التي يوفرها هذا العقد، لا تزال هناك تحديات متعلقة بإجراءات المراقبة والمتابعة القانونية، إضافة إلى ضرورة تطوير آليات أكثر فاعلية لضمان احترام شروط الامتياز
- تحديد مدة عقد الامتياز بمدة 40 سنة خلافا لما كان معمول به ضمن القانون 19/87 الذي يمنح حق الانتفاع الدائم، حيث أثر هذا سلبا على علاقة الفلاح بالأرض
- أهمية التعديل التشريعي: لضمان نجاح عقد الامتياز الفلاحي، ينبغي العمل على مراجعة التشريعات ذات الصلة، خاصة فيما يتعلق بمدة الامتياز، وإجراءات التجديد، وسبل تسوية النزاعات لضمان بيئة استثمارية أكثر جاذبية واستدامة.
- دوره في تحقيق التنمية المستدامة: يسهم عقد الامتياز الفلاحي في تحسين استغلال الأراضي الفلاحية، مما يعزز الأمن الغذائي الوطني، ويدعم السياسات الزراعية التي تهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة في القطاع الفلاحي.

ثانيا: الاقتراحات

- إصلاح الإطار القانوني لعقد الامتياز من خلال مراجعة التشريعات المتعلقة بمدة الامتياز، إجراءات التجديد، وآليات فسخ العقد، لضمان توازن أفضل بين حقوق المستثمرين ومتطلبات الدولة .
- تعزيز آليات الرقابة والتقييم لضمان احترام المستفيدين لشروط الامتياز، وذلك عبر وضع معايير واضحة لمتابعة المشاريع الفلاحية ومدى تحقيقها للأهداف المحددة .

- تقديم حوافز مالية وتسهيلات إدارية للمستثمرين في المجال الفلاحي، مما يساهم في تشجيع الاستثمار طويل الأمد وزيادة الإنتاجية الزراعية .
- تحسين الإطار المؤسسي والإداري من خلال تبسيط الإجراءات البيروقراطية المرتبطة بعقد الامتياز، مما يسهل على المستثمرين الحصول على الموافقات والتمويلات اللازمة لمشاريعهم.
- ضرورة تمتع كل سلطة بتوقيع عقوبة فسخ عقد الامتياز مباشرة، ووفق إجراءات وأطر قانونية دون اللجوء إلى القضاء.
- تعزيز برامج التكوين والتأهيل لمستفيدي الامتياز، لضمان استغلال الأراضي وفق أفضل الممارسات الزراعية والتقنيات الحديثة، مما يعزز الاستدامة البيئية والإنتاجية .
- تحسين آليات حل النزاعات عبر إقرار آليات قانونية واضحة لمعالجة النزاعات التي قد تنشأ بين المستثمرين والإدارة، بما يضمن حقوق جميع الأطراف ويعزز الثقة في هذا النظام .
- إدماج التكنولوجيا والابتكار الزراعي في مشاريع الاستثمار الفلاحي، مما يساهم في تحسين الإنتاجية واستغلال الموارد بطريقة أكثر كفاءة واستدامة.
- تأكيد الشفافية والشروط المعقولة و رقمته قطاع الفلاحة .

قائمة المصادر والمراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: النصوص التشريعية

الأوامر، القوانين

1. الأمر 653/68 في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة
2. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية
3. القانون 17-83، المؤرخ في 16 جويلية 1983، المتعلق بالمياه، ج ر ج ج عدد 30، الصادرة بتاريخ 04 مارس 1983
4. القانون رقم 08_14، المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90_30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 44، الصادرة في 03 اوت 2008 .
5. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن كيفية ضبط إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج،ر عدد50 لسنة 1987 .
6. القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون إجراءات المدنية الادارية، ج،ر العدد 44 لسنة 2008.
7. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 /08/2014 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، ج،ر عدد 46 لسنة 2010 .

النصوص التنظيمية (المراسيم، المراسيم التنفيذية)

1. المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج، ر العدد 15 لسنة 1996 .
2. المرسوم التنفيذي رقم: 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفاءات منح حق الامتياز قطع الارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروط، ج، ر عدد 83 لسنة 1997 .
3. المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج، ر العدد 84 صادر 21 ديسمبر 1997 .
4. المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، ج، ر عدد 76 لسنة 2010.
5. المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المؤرخ في 12 جانفي 2011 يحدد كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج، ر عدد 02 بتاريخ 12 جانفي 2011.

القرارات والقرارات الوزارية

1. المادة 04 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم: 1344 .
2. المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في: 11 نوفمبر 2012 .

المناشير ، التعليمات والمذكرات

- (1) نص النشور الوزاري 1839 على امكانية فسخ العقد من قبل صاحب الامتياز في دفتر الشروط الملحق به
- (2) أنظر التعليمية رقم 03085 المؤرخة 11 أفريل 2011 .

ثانيا: المؤلفات

- (1) محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني (إثبات في المواد المدنية والتجارية)، دار الهدى، الجزائر، 2008.
- (2) ابراهيم الشهاوي ، عقد امتياز المرفق العام B,O,T ,دراسة مقارنة ، مؤسسة الطوخي ، القاهرة ، 2003 .
- (3) بربار عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، قانون رقم 08/09 مؤرخ في 23 فيفري 2008 ، ط 1 منشورات بغدادي ، د، ب، ن، 2009.
- (4) جابر جاد نصار ، العقود الإدارية ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1999 .
- (5) سليمان محمد الطماوي ، الاسس العامة للعقود الادارية ، دراسة مقارنة ، مطبعة عين شمس ، مصر ، الطبعة الخامسة ، 1991.
- (6) سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ، ط2 ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1996.
- (7) عصمت عبد الله الشيخ ، مبادئ ونظريات القانون الإداري ، جامعة حلوان ، جمهورية مصر العربية ، 2002،
- (8) عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 .
- (9) عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في القانون الإجراءات المدنية والإدارية - دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ط1 ، حصور لنشر والتوزيع ، 2009.
- (10) عمار عوابدي ، القانون الإداري ، النشاط الإداري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2002 .
- (11) عدلي أمير خالد ، المراكز القانونية في منازعات الحيازة ، دار مطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، دس ط .
- (12) كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10_03 ، دار هومة ، الجزائر ، 2013.
- (13) كحيل حكيمة ، إستغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا لتشريع الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، 2014
- (14) مجيد خلوفي ، العقار في القانون الجزائري ، ط1 ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012.
- (15) محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم ، الجزائر ، 2008،
- (16) محمد المنجي ، الحيازة منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر ، ط3، 1993.
- (17) محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، دون طبعة ، بيت الأفكار ، الجزائر ، 2019،
- (18) مهند مختار نوح ، الإيجاب والقبول في العقد الإداري دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي ، بيروت ، 2005.

ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية

أ: مذكرات الماجستير

- (1) بئينة خالفة ، مريم حاجي ، إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الامتياز_ دراسة مقارنة _ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 8ماي 1945 ، قالمة ، الجزائر ، 2023 ، ص 38 .

- (2) نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص ص 21 22 .
- (3) عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون رقم: 03/10، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، البلدية، 2011/2012.

ب: أطروحات الدكتوراه

- (1) بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية طبقا للقانون 19/87، أطروحة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1989.
- (2) بوشريط حسناء، "النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر"، رسالة دكتوراه، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.
- (3) جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
- (4) رضا بوعافية، اليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008، ص 214.
- (5) سراتي العياشي، الادوات القانونية لتفعيل النشاط الفلاحي، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون المؤسسة الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2018/2019.

رابعا: الدوريات المتخصصة

- (1) بلحاج جيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 10/03 - المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2019،
- (2) بودريالة محمد الصالح، ا.د قتال جمال، عقد الامتياز ودوره في حماية الاراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، 2023، ص 161-162
- (3) بوقطاف محمد حبيب، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة، قانون عقاري، كلية الحقوق، المركز الجامعي مرسلني عبد الله، تيبازة، 2023.
- (4) سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة العربي بن نهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2018، المجلد 11، العدد 01، ص 185 .
- حمد لعشاش، الطبيعة القانونية للإتاوة السنوية لنح الامتياز الفلاحي في إطار القانون رقم 10_03، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اوحاج، البويرة، الجزائر، 2003، المجلد 08، العدد 01.
- (5) صافقة خيرة، سنوسي علي، "عقد الامتياز كألية لاستغلال في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الأول، 2022.
- (6) طيب قبائلي، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2020، المجلد العدد 57.
- (7) عبد الرحمان توهامي، د.جوادي الياس، حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري، مجلة افاق علمية، المجلد 12، العدد 02، 2020، ص 631-632 بيدة الرسمية العدد 79 لسنة 2010
- (8) عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02، 2019،
- (9) فهمية بوزار، "ممارسة حق الشفعة بعد التنازل عن حق الامتياز الفلاحي"، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد: 08، العدد: 01، 2022.
- (10) لنقار بركاهم، الفلاح من حق الانتفاع دائم إلى حق الامتياز المؤقت، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السابع، 2016، جامعة ابن خلدون، تيارت .
- (11) محمد الحجازي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، 2012.
- (12) الهام فضيل، "تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز: الية لضبط العقار الفلاحي"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، العدد 01، المجلد 09، سنة 2022،
- (13) والجر بن ويس احمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، 2020 .

خامسا: المجموعات والقرارات القضائية

- (1) قرار رقم 261995 المؤرخ في 19/03/2003 إجتهد المحكمة العليا في قرارها الصادرة عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، 2003، العدد 01،

- (2) قرار رقم 11950 ، الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 9 مارس 2004 ، فهرس رقم 11952 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 5 ، 2004 ،
- (3) قرار المحكمة العليا رقم 410746 المؤرخ في 10 أكتوبر 2007 ، مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق للمحكمة العليا ، الجزء الأول ، 2008 ،
- (4) قرار المحكمة العليا رقم 483406 المؤرخ في : 2008/11/12 ، المحكمة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 1 ، سنة 2009

المراجع باللغة الاجنبية

DE L AUBADERE ANDIRE ,Traite des contrats administratifs , tome 2 , 11 eme Edition , LGDJ ,p 285.

الفهرس

مقدمة

أهمية الموضوع

أهداف الدراسة

صعوبات الدراسة

المنهج المتبع

- 3..... الفصل الأول : ماهية عقد الامتياز في العقار الفلاحي
- 3..... المبحث الاول: مفهوم عقد لامتياز في العقار الفلاحي
- 3..... المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه
- 3..... الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
- 3..... أولا : التعريف الفقهي
- 4..... ثانيا : تعريف القضائي
- 5..... ثالثا: التعريف القانوني
- 6..... الفرع الثاني : خصائص ومميزات عقد الامتياز
- 6..... أ. عقد إداري:
- 6..... ب: عقد الامتياز ينشئ حق عيني عقاري
- 7..... ج: عقد الامتياز يتم منحه مقابل إتاوة
- 7..... د: عقد الامتياز محدد المدة وقابل لتجديد
- 7..... المطلب الثاني: اركان عقد الامتياز
- 7..... أولا: الرضا:
- 8..... ثانيا: محل عقد الامتياز:
- 8..... ثالثا: السبب
- 8..... رابعا: الشكلية
- 9..... المبحث الثاني : اجراءات وشروط منح عقد الامتياز الفلاحي في ظل المرسوم 03/10
- 9..... المطلب الاول: اجراءات منح عقد الامتياز
- 10..... الفرع الاول: منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع دائم الى امتياز
- 10..... أ/ إيداع الملف التحويل:
- 11..... ب/ دراسة الملف
- 11..... _ حالة العادية :

- 11..... حالة الاستثنائية:
- 12..... الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق إعلان الترشح
- 12..... /كيفية إعلان الترشح :
- 12..... ب/ دراسة ملفات الترشح :
- 13..... الفرع الثالث: كيفية إعداد عقد الامتياز
- 13..... أ/ إعداد دفتر الشروط:
- 13..... ب / مضمون دفتر الشروط :
- 14..... ج/جهة إبرام العقد وكيفية شهره :
- 14..... المطلب الثاني: شروط عقد الامتياز في العقار الفلاحي
- 15..... الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر:
- 15..... 01/ان يكون المستفيد صاحب الامتياز شخصا طبيعيا:
- 15..... 2/أن يكون المستفيد صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية:
- 16..... 3/ان يكون المستفيد صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول انتفاع دائم الى امتياز:
- 16..... 4/ ان لا يكون المستفيد صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا اثناء الثورة التحريرية:
- 16..... الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز
- 17..... الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز في العقار الفلاحي وتسوية منازعته
- 18..... المبحث الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي
- 18..... المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد
- 18..... الفرع الأول: حقوق المستفيد من عقد الامتياز
- 18..... 1-الحق في التنازل والرهن:
- 18..... 1.1/التنازل:
- 19..... 2.1/الرهن:
- 19..... 2/الحق في إبرام عقد شراكة والتوريث
- 19..... 2.1/الحق في إبرام عقد شراكة:
- 20..... 2.2/حق التوريث:
- 20..... 3/الحق في الخروج عن الشبوع:
- 20..... 4/الحق في استغلال أرضية المستثمرة وتشيدها:
- 21..... 5/الحق في تجديد عقد الامتياز او انهاءه:
- 21..... 1/5 تجديد عقد الامتياز:
- 21..... 2/5 انهاءه:
- 21..... الفرع الثاني: التزامات المستفيد من عقد الامتياز.

- 21.....1/الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية والمحافظة على واجهتها الفلاحية:
- 21.....1/1 الالتزام باستغلال الأرض الفلاحية:
- 22.....2/1 المحافظة على واجهة المستثمرة الفلاحية:
- 22.....2/الالتزام بدفع اتاوة:
- 23.....3/الالتزام بالتأمين:
- 23.....المطلب الثاني: حقوق والتزامات الجهة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي
- 23.....الفرع الأول: حقوق الدولة المانحة للامتياز
- 23.....1/ الحق في الرقابة:
- 24.....2/حق الشفعة:
- 24.....3/ الحق في استرجاع الأملاك:
- 24.....الفرع الثاني: التزامات الجهة المانحة لعقد الامتياز
- 25.....المبحث الثاني : انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وتسوية منازعاته
- 26.....المطلب الاول : انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وأثاره
- 26.....الفرع الأول : طرق انقضاء عقد الامتياز الفلاحي
- 26.....أ / طرق الانقضاء العادية لعقد الامتياز
- 26.....ب/ طرق الانقضاء الغير عادية لعقد الامتياز
- 26....._ بإرادة المستثمر صاحب الامتياز
- 27....._ بطلب الإدارة
- 27.....الفرع الثاني : أثار المترتبة عن اقصاء عقد الامتياز الفلاحي
- 28.....المطلب الثاني : تسوية النزاعات في عقد الامتياز الفلاحي
- 28.....الفرع الاول :المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي
- 29.....أ/ الدعاوى الناشئة عن أعضاء المستثمرة فيما بينهم
- 29.....ب/ الدعاوى المتعلقة بحماية حق الامتياز من التعدي
- 30.....الفرع الثاني :المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري
- 31.....أ/دعوى الاستحقاق:
- 31.....ب/دعوى الاسترجاع :
- 31.....ج/ دعوى التعويض:
- 32.....ج/دعوى الإلغاء
- 45.....الخاتمة:
- 46.....قائمة المصادر والمراجع

خلاصة الموضوع:

عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري هو آلية قانونية تهدف إلى تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك من خلال منح المستثمرين حقاً عينياً عقارياً مؤقتاً قابلاً للتجديد، مما يسمح لهم بتطوير الإنتاج الزراعي وتحقيق الأمن الغذائي وفق رؤية اقتصادية مستدامة. حيث تناولنا في الفصل الأول ماهية عقد الامتياز كان فيه ما يلي: التعريف: عقد إداري تمنح بموجبه الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية لمستثمرين جزائريين وفق شروط محددة.

- الخصائص: يتميز بكونه عقداً إدارياً، محدد المدة (عادةً 40 سنة قابلة للتجديد)، ويهدف إلى تحقيق التنمية الزراعية.

- الأركان: يتطلب وجود طرفين (الدولة والمستثمر)، موضوع العقد (الأرض الفلاحية)، وشروط محددة للاستغلال.

- الإجراءات: تشمل تقديم طلب الامتياز، دراسة الملف، توقيع العقد، والالتزام بدفتر الشروط.

- الشروط: يجب أن يكون المستثمر جزائرياً، وأن يلتزم بتطوير الأرض وفق المعايير المحددة.

اما الفص الثاني كان فيه اثار منح عقد الامتياز الفلاحي وتسوية منازعته

حقوق والتزامات طرفي العقد :

- المستثمر يحصل على حق عيني عقاري مؤقت، ويلتزم باستغلال الأرض وفق دفتر الشروط توفير الأرض وفق الإطار القانوني، وتراقب مدى الالتزام بشروط العقد.

-انقضاء العقد: ينتهي العقد بانتهاء مدته، أو بالإخلال بشروطه، أو بناءً على قرار إداري.

-تسوية النزاعات في عقد الامتياز الفلاحي: تُحال المنازعات المتعلقة بالحقوق الشخصية والتعاقدية في عقد الامتياز الفلاحي إلى القضاء العادي، بينما تُنظر المنازعات المرتبطة بالقرارات الإدارية الصادرة عن الدولة أو الجهات الوصية أمام القضاء الإداري وفقاً للمعيار العضوي.

Summary of the topic:

The agricultural concession contract in Algerian legislation is a legal mechanism designed to regulate the use of agricultural lands belonging to the private domain of the state. It grants investors a temporary real property right, renewable, enabling them to develop agricultural production and enhance food security within a sustainable economic vision.

*Chapter One: The Nature of the Agricultural Concession Contract

- Definition: An administrative contract through which the state grants investors the right to exploit agricultural land under specific conditions.

- Characteristics: It is an administrative contract, fixed-term (usually 40 years, renewable), aiming to promote agricultural development.

- Elements: Requires two parties (the state and the investor), the subject of the contract (agricultural land), and specific conditions for exploitation.
 - Procedures: Includes submitting a concession request, file evaluation, signing the contract, and adhering to contractual obligations.
 - Conditions: The investor must be Algerian and must commit to developing the land according to regulatory standards.
- * Chapter Two: Effects and Dispute Settlement
- Rights and obligations of both parties:
 - The investor obtains a temporary real property right and must develop the land according to the contract terms.
 - The state provides the land under a legal framework and monitors compliance with contract conditions.
 - Termination of the contract: Ends upon expiration, breach of terms, or administrative decisions.
 - Dispute settlement:
 - Ordinary courts handle disputes related to personal rights and contractual obligations.
 - Administrative courts handle disputes concerning administrative decisions issued by the state or supervisory authorities, following the organic criterion.