



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



المركز الجامعي الشيخ المقاوم آمود بن مختار - إيليزي -

معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون معمق

عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار في الجزائر.

- تحت إشراف الأستاذة:

د/ نجاة حملاوي

- إعداد الطالب:

- وحشي عبد الغاني

لجنة المناقشة

- رئيسا

أستاذ بالمركز الجامعي إيليزي

د/ : عبدو علي الطاهر

- مشرفا ومقررا

أستاذ بالمركز الجامعي إيليزي

د/ : نجاة حملاوي

- مناقشا

أستاذ بالمركز الجامعي إيليزي

د/ : خالد العمري

السنة الجامعية: 2023م/2024م.



الإهداء

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... إلى من أحمل اسمه بكل افتخار...

والدي العزيز

إلى تلك الجوهرة النفيسة غالية المعدن... التي لم يحالفها الحظ في أن تتم مسارها في المدرسة وتتعلم... ولكنها

من علمتني وقادتني إلى الأفق وأعلى السلم....

أمي الغالية

إلى الذين تغمروني السعادة عندما أتذكر أن لهم من نفس دمي وكانوا سنداً وعوناً لي

إخواني وأخواتي كل باسمه

إلى من ساندتني وخطت معي خطواتي ويسرت لي الصعاب

زوجتي حفظها الله ورعاها

شكر وعرفان

الشكر والحمد لله عزو جل الذي أهدانا القوة والصبر أنار عقولنا وثبت خطانا حتى وصلنا

إلى مبتغانا وأنجزنا مذكرة تخرجنا فالحمد له حمدا كثيرا

فلا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل للدكتورة المشرفة

حملاوي نجاة

التي منحتني فسحة من وقتها ولم تبخل علي بتوجيهاتها.

إلى كل أسرة المركز الجامعي بإيليزي.

قائمة أهم المختصرات

المختصر	الكلمة
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
م.ر.ر	مرسوم رئاسي رقم
م.ت.ر	مرسوم تنفيذي رقم
د.م.ج	ديوان المطبوعات الجامعية
د.ج	دينار جزائري
د.س.ط	دون سنة طبع
د. ب . ن	دون بلد نشر
V	Volume
Ed	Edition
LGDJ	Libraire Générale de Droit et de Jurisprudence
N°	Numéro
Op.eit	Référence précédant cité
P.	Page
P.P	De la page jusqu'a la page

مقدمة

يساهم النشاط الفلاحي في تطوير الصناعات الغذائية والتحويلية للمنتجات الفلاحية، ومن اجل هذا ولاعتبارات اقتصادية وسيادية بدأت الجزائر اثر التحولات العميقة التي عرفتها البلاد أواخر الثمانينات والتي انعكس تأثيرها على كافة مناحي الحياة الاقتصادية في إعطاء القطاع الفلاحي الأهمية اللازمة، وذلك باعتماد سياسات وأساليب فلاحية مختلفة تتماشى والتطورات الحاصلة في هذا المجال، الأمر الذي حتم إعادة النظر في توجهاتها بما يتناسب وهذه الأوضاع، ومن بين المجالات التي تأثرت بهذه التحولات الجانب القانوني.

وفي هذا الاطار فقد عرفت عقود الامتياز انتشارا واسعا ومتنوعا في جميع القطاعات، وتطورت مقتضيات تطبيقاتها التقليدية الشائعة في القانون الإداري والمعروفة بعقد امتياز المرافق العامة، الذي انحصر في أسلوب التسيير، إلى تطبيقات حديثة تدمج بين قواعد القانون العام والخاص، وهو ما يعرف بأسلوب الاستغلال الذي يستمد وجوده وبقاءه من مبادئ الخصوصية وتحرير الأسواق التنافسية وحرية الاستثمار، ومن هذا المنطلق اعتمد المشرع الجزائري على آلية عقد الامتياز كآلية جديدة في مجال استغلال العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة .

ويعتبر دستور 1989/02/23¹ أول دستور تخلت بموجبه الدولة عن النهج الاشتراكي حيث تضمن مجموعة من المبادئ التي تعكس التوجه الجديد نحو اقتصاد السوق، وتحرير السوق العقاري بصدور قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/12/1990،² وكذا المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار،³ ثم تلاه الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20/08/2001 المعدل والمتمم⁴ ، ليحل بعد ذلك القانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار ، ثم سرعان ما صدر القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار كذلك.

كما أن المشرع نظم الأحكام المتعلقة بمنح العقار الفلاحي الموجه للاستثمار من خلال إصداره للقانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي الذي تمخضت عنه ترسانة من التنظيمات القانونية التي ترمي إلى تكريس منح عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستثمار الفلاحي وكذا في إطار الاستصلاح، حيث يشمل العقار الموجه للاستثمار الفلاحي أو للاستصلاح الكثير من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

¹ المرسوم الرئاسي 89-18، المؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج ر ج ج عدد 09.

² القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 49.

³ المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 64.

⁴ الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، ج ر عدد 47.

المرصودة للاستثمار الفلاحي، ليصل مؤخرا ضم الأراضي الصحراوية وإدراجها ضمن الوعاء العقاري الموجه للاستثمار عن طريق الاستصلاح، فهذه الحافطة العقارية المهمة يتم منحها عن طريق عقد الامتياز الذي كرسه القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، ويحرر العقد من طرف مديرية أملاك الدولة بعد إمضاء دفتر الشروط ما بين المستثمر من جهة وحسب الحالة مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية من جهة أخرى لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.

أولاً: أهمية موضوع الدراسة

تظهر أهمية عقد الامتياز على العقار الفلاحي في إطار الاستثمار من حيث كونه لم يلق العناية الكافية بخصوص الدراسات المتخصصة التي تزيل اللبس عن النظام القانوني الذي يحكمه في التشريع الجزائري بسبب تسارع وتشعب التعديلات القانونية المنظمة له ، خاصة أنه يعتبر من بين أهم المواضيع التي تحظى باهتمام السلطات في الدولة لما له من انعكاس وتأثير مباشر على دعم وتفعيل الاستثمار ودفع عجلة التنمية الفلاحية.

- تسليط الضوء على تبيان الحافطة العقارية المتشعبة للأراضي الموجهة للاستثمار الفلاحي في مجملها، وحسب وجهتها وكذا مختلف الإجراءات المتبعة لحصول المستثمرين على العقار لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.
- توضيح الدور الهام الذي تقوم به المديرية العامة للأموال الوطنية وبقية الهيئات الإدارية المسيرة.
- الرغبة في الإسهام في إثراء المكتبة الجامعية ، بالنظر إلى النقص الكبير في المراجع المتخصصة في موضوع عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار.

ثانياً: أسباب اختيار موضوع الدراسة

ويمكن حصر دوافع اختيار موضوع الدراسة إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية ، أما الأسباب الذاتية فتتمثل أساساً في الرغبة الشخصية للخوض في دراسة هذا النوع من المواضيع التي تجمع الجانبين القانوني والاقتصادي. أما الأسباب الموضوعية منها في اعتبار موضوع عقد الامتياز على العقار التابع للأموال الخاصة للدولة في إطار الاستثمار الفلاحي حديث الساعة، ويحتاج لدراسات أكاديمية تزيل اللبس عن النظام القانوني الذي يحكمه في التشريع الجزائري ، بسبب تسارع التعديلات القانونية التي تنظمه و كذلك الرغبة في تسليط الضوء على تبيان الحافطة العقارية المتشعبة للأراضي الموجهة للاستثمار في مجملها، وحسب وجهتها ومختلف الإجراءات المتبعة لحصول المستثمرين على العقار لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية الفلاحية،

ثالثا: أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى التطرق إلى المقصود بعقد الامتياز المعتمد في منح العقار الفلاحي في إطار الاستثمار وتبسيط الضوء على الجانب النظري لهذا العقد، وكذا توضيح الحافطة العقارية الفلاحية، والموجهة لإقامة مشاريع استثمارية، وفق مختلف أنظمة منحها التي اعتمدها المشرع الجزائري ، انطلاقا من إصدار القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، المتعلق بالتوجيه الفلاحي ما يستلزم دراسة كيفية إبرامه والتطرق بالتحليل والنقاش إلى مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بهذا الموضوع والاختصاص القضائي الإداري والعادي لتسوية منازعاته.

رابعا: الدراسات السابقة

أما فيما يخص الدراسات السابقة فيمكن الإشارة إلى البعض منها:

- حكيمة كيجل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، والتي ركزت في مجمل هذه الدراسة على عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .
- رضا بوعافية، اليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، والتي تطرق من خلالها إلى مختلف الأساليب المتبعة في تسيير العقار الفلاحي في الجزائر .
- فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري

خامسا: مناهج الدراسة

يتطلب موضوع الدراسة التطرق لمختلف الجوانب التي تخدم الموضوع، الأمر الذي سيقودنا إلى مناهج متعددة وبدرجات متفاوتة، حيث سنعتمد خلال هذه الدراسة وبالدرجة الأولى على المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال دراسة النصوص القانونية والتعليق عليها للوصول إلى فحواها والمراد منها، بالإضافة إلى استعمال المنهج الوصفي الذي لا بد من الاستناد إليه لوصف مختلف الظواهر القانونية كلما تطلب الأمر ذلك.

سادسا: إشكالية الدراسة

مما سبق يتضح أن المشرع الجزائري قد تبني منهجية في منح العقار الموجه للاستثمار، وعليه فإن الإشكالية التي تطرحها هذه الدراسة تتمثل في:

كيف نظم المشرع الجزائري الأحكام القانونية الخاصة بمنح العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة في إطار الاستثمار ؟

وترتبط بهذه الإشكالية بعض التساؤلات الفرعية كما يلي:

- ما هي الحافطة العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي يشملها منح الامتياز الفلاحي ؟
- ما هي الشروط والإجراءات القانونية لإبرام عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار ؟
- ما هي الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي ؟
- ما هي المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الفلاحي وطرق تسويتها؟

سابعاً: تقسيم موضوع الدراسة

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين اثنين ، نتطرق في الفصل الأول إلى تكوين عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار وأركانه ، وسيتم تقسيمه هو الآخر إلى مبحثين ، حيث سيتضمن المبحث الأول المقصود بعقد الامتياز وأركانه اما المبحث الثاني فيتضمن الإجراءات الخاصة بمنح عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار. ثم ننتقل إلى الفصل الثاني والذي سنتطرق فيه إلى آثار عقد الامتياز الفلاحي وتسوية منازعاته ، حيث سيتم تقسيمه إلى مبحثين ، نتناول في المبحث الأول الحقوق والالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي للأطراف المتعاقدة ، أما في المبحث الثاني سيتم التطرق فيه إلى طرق انقضاء عقد الامتياز وتسوية منازعاته.

الفصل الأول:

تكوين عقد الامتياز على العقار

الفلاحي الموجه للاستثمار

الفصل الأول: تكوين عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار

تبنت الجزائر أسلوب الامتياز الفلاحي كنمط جديد للتسيير واستغلال العقار الفلاحي الموجه للاستثمار، حيث كرس بموجب القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ومن خلال هذا الفصل سنحاول التعرف على ماهية عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار، بالتطرق إلى مختلف التعاريف الفقهية والقانونية، وكذلك مفهومه، خصائصه، أركانه الموضوعية والخاصة، والتعرف على الحافطة العقارية الخاصة به إضافة إلى شروط منح هذا العقد في مختلف التشريعات والقوانين الصادرة في هذا الخصوص

المبحث الأول: المقصود بعقد الامتياز وأركانه

يعتبر عقد الامتياز على العقار الفلاحي نمطا جديدا رأت فيه الدولة الجزائرية بديلا مناسباً للأنظمة السابقة، وقد نظمته المشرع الجزائري من خلال القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى التعاريف المختلفة لعقد الامتياز على العقار الفلاحي، وتبيان خصائصه وطبيعته القانونية في (المطلب الأول)، وفي (المطلب الثاني) سنتحدث عن أركان صحته المنصوص عليها ضمن قواعد القانون المدني، وباعتبار أن عقد الامتياز يرتب حقا عينيا على عقار فتعتبر الشكلية ركنا خاصا وأساسيا لا يصح العقد إلا بها.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية

نتطرق في هذا المقام من الدراسة إلى التعاريف المختلفة لعقد الامتياز على العقار الفلاحي، وكذا خصائصه وطبيعته القانونية في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

نتطرق أولا لتعريف عقد الامتياز ثم إلى مختلف الخصائص التي تميزه تباعا

أولا: تعريف عقد الامتياز الفلاحي

اختلف فقهاء القانون وكذا التشريعات المختلفة والجهات القضائية في إعطاء تعريف دقيق وشامل لعقد الامتياز، ولذلك سنورد بعض التعريفات المختلفة لهذا النوع من العقود.

أ: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

فقد عرفه الفقيه سليمان محمد الطماوي بأن: "الامتياز يعد من اشهر العقود الإدارية فهو عقد يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع

خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز¹، وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ على انه: "اتفاق يتم بين الإدارة وبين احد 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 الإذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المتفعين من المرفق"².

كما اهتم الفقه الفرنسي بتعريف عقد الامتياز حيث عرفه الفقيه DE L'AUBADERE بانه: "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.

كما اهتم الفقه الجزائري بتعريف عقد الامتياز حيث عرفه الأستاذ احمد محيو على انه: "امتياز المرفق العام هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام"⁴، وأيضا عرفه الدكتور عمار بوضياف بانه: "اتفاق يجمع بين الإدارة المعنية والملتزم يتعهد بمقتضاه هذا الأخير فردا كان أو شركة، بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المتفعين"⁵.

ب : التعريف القضائي لعقد الامتياز

تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية في مجال عقد الامتياز نادرة في القضاء الجزائري إلا ما جاء في القرار رقم 11950، الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004 على انه: "عقد إداري تمنح بموجبه السلطة للمستغل الحق في الاستغلال المؤقت لعقار تابع للأموال الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه"⁶.

كما عرف القضاء المصري عقد الامتياز في اكثر من قرار قضائي كالتعريف الصادر عن مجلس الدولة المصرية في فتواه رقم 369 الصادر 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

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة 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, Traité des contrats administratifs, tome2, 11ème Edition, LGDJ, p 285.

⁴ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 44.

⁵ عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، ط 4، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، ص 101، 102.

⁶ قرار رقم 11950، الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 9 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004، ص 57.

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 للمرفق¹.

وعرفته أيضا محكمة القضاء الإداري في مصر بحكم صادر بتاريخ 25 مارس 1956 بأنه : " أن امتياز المرفق ليس إلا عقدا إداريا يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع لأداء خدمة عامة للجمهور، مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن والاستيلاء على الأرباح"²

نستخلص من كل ما سبق إن عقد الامتياز هو أسلوب للتسيير يتماشى مع متطلبات الانفتاح الاقتصادي ويتطابق مع النهج الذي تبنته الجزائر، وعليه بات ضروريا إشراك القطاع الخاص في تسيير بعض المرافق العامة وذلك بسبب تدني مستوى الخدمات المقدمة وبأسعار كبيرة جدا، وكذلك للتحويلات التي عرفها الدور الجديد للدولة في الاقتصاد من دولة متدخلة إلى دولة ضابطة³.

ج : التعريف القانوني لعقد الامتياز

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على تعريف دقيق وشامل لعقد الامتياز ، إنما ترك هذا الأمر للفقه والقضاء ، لكن ومن خلال اعتماد أسلوب الامتياز في تسيير بعض المرافق التابعة للدولة تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الامتياز في بعض النصوص القانونية والتنظيمية نذكر منها :

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

ب - جاء في نص المادة 155 من قانون البلدية ما يلي: " يمكن للمصالح العمومية البلدية المذكورة في المادة 149 أعلاه، أن تكون مدخل امتياز طبقا للتنظيم الساري المفعول"⁵.

¹ ابراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B.O.T ، دراسة مقارنة ، مؤسسة الطوخي، القاهرة ، 2003، ص 28.

² مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي) ، اطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2018 ، ص 70.

³ مصطفى سلاي، عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، 2023 ، ص 26.

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 10-11 ، المؤرخ في 22 جوان ، سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية ، ج ر ج ج عدد 37 ، المؤرخة في 03 جويلية 2011 .

ج - كما نصت المادة 149 من قانون الولاية على : "إذا تعذر استغلال المصالح العمومية الولائية المذكورة في المادة 146 أعلاه عن طريق الاستغلال المباشر أو مؤسسة ، فإنه يمكن للمجلس الشعبي الولائي الترخيص باستغلالها عن طريق الامتياز طبقا للتنظيم المعمول به"¹.

د - عرفت المادة 64 من القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك 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 المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استعمال الملك العمومي الطبيعي أو تمويل و/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"².

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 ، حي تنص أن : "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقمة بالمستمة الفلاحية ولا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري"³.

يتبين من خلال نص هذه المادة أن المشرع أعطى تعريفا أوسع واشمل لعقد الامتياز على العقار الفلاحي ، وذلك بتحديد أطرافه و محله ومدته إضافة إلى الإتاوة السنوية الواجب على المستفيد من هذا الامتياز تحصيلها للدولة.

1 القانون رقم 12-07 ، المؤرخ في 21 فيفري 2012 ، يتعلق بالولاية ، ج ر ج ج عدد 37 ، الصادرة في 29 فيفري 2012.

2 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.

3 القانون رقم 10-03 ، مرجع سابق.

كما أكد هذا القانون 10-03 على أن الاستفادة من عقد الامتياز على العقار الفلاحي يكون للأشخاص الطبيعيين فقط دون الأشخاص المعنوية ، كما أن الحصول على الامتياز الفلاحي يكون للأشخاص ذوو الجنسية الجزائرية فقط واستبعد الأجانب من هذا الحق¹.

ثانيا: خصائص عقد الامتياز الفلاحي:

بناء على ما جاء في مواد القانون 10 _ 03، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، فان عقد الامتياز يتميز بعدة خصائص مقارنة بباقي العقود الأخرى ونوجزها في التالي:

أ: عقد الامتياز عقد إداري قابل للنقل:

تنص المادة 4 من القانون رقم 10 _ 03 أن: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد ، مقابل دفع أتاوه سنوية، تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقمة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري " ، من نص هذه المادة نستنتج إن عقد الامتياز عقد إداري حيث يبرم بين الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة وأشخاص القانون الخاص ممثلة في المستثمر المستفيد، فالدولة هنا لها سلطة الرقابة وتوقيع الجزاءات وكذا سلطة فسخ العقد من جانب واحد وهذه الامتيازات لا تكون إلا في العقود الإدارية².

ويقصد بقابلية حق الامتياز للنقل إمكانية التنازل عنه للغير في إطار التشريع المعمول به، أو انتقال هذا الحق لورثة المستثمر بعد وفاته أو تقاعده، كما يمكن انتقاله للغير بالحجز عليه في حالة عدم وفائه بالتزاماته المالية اتجاه المؤسسات البنكية وهيئات القرض³.

¹ نعيمة اكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2013 ، ص 38.

² فوزي عماري، مونية بن عبد الرحمان، منح عقد الامتياز على الاراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 10 - 03 والمنازعات التي يثيرها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة ، الجزائر، 2018 ، ص 32.

³ رضا بوعافية، اليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر ، 2018 ، ص 213 .

ب: عقد الامتياز محدد المدة وقابل للتجديد

نصت المادة 04 من القانون 10_03 ، أن استغلال الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز تكون لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد، وهو ما يعني إن هذا العقد هو عقد محدد المدة وليس دائم، عكس ما كان عليه الأمر في ظل القانون 87-19 حيث إن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية تكون لمدة 99 سنة¹.

جاء في القانون 10-03 السالف الذكر ، أن عقد الامتياز قابل للتجديد بعد انقضاء أربعين سنة، حيث يجب تقديم طلب التجديد من المستثمرين أصحاب الامتياز ، حيث يتم إيداعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل 12 شهرا من تاريخ انتهائه حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10².

ج: عقد الامتياز يتم منحه مقابل إتاوة:

إن استغلال حق الامتياز على العقار الفلاحي يكون مقابل دفع إتاوة سنوية بموجب القانون 10-03، حيث أنها تشكل التزاما قانونيا بالنسبة للمستفيد من الامتياز تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، ويتم تحديدها وتحصيلها بموجب قوانين المالية، حيث يتم احتسابها حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية³.

د : عقد الامتياز ينشئ حق عيني:

القانون رقم 10-03 هو قانون يمنح الامتياز لاستغلال عقار فلاحي والأمولاك المتصلة به لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وبموجبه يمكن للمستفيد من هذا العقار رهن الحق العيني العقاري لفائدة البنوك وهيئات القرض الأخرى⁴.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على العقار الفلاحي

المقصود بالطبيعة القانونية لعقد الامتياز هو معرفة أي قانون ينظم ويحكم قواعده، هل هو القانون العام أو يخضع لأحكام القانون الخاص، حيث اختلف فقهاء القانون حول طبيعة عقد الامتياز ، فالبعض يرى أن أحكامه تخضع للقانون العام، بينما يرى فريق آخر إن القانون الخاص هو من يحكم وينظم قواعد هذا العقد وهو ما سنقوم بتبينه.

¹ رضا بوعافية ، مرجع نفسه، ص 213.

² بلال عشور ، لمياء حواوسة ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة مكملية لمتطلبات نيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر ، 2022، ص 06.

³ مُجّد لعشاش ، الطبيعة القانونية للإتاوة السنوية لمنح الامتياز الفلاحي في إطار القانون رقم 10-03، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محمد اولحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2023 ، المجلد 08 ، العدد 01 ، ص 421 .

⁴ رضا بوعافية، مرجع سابق ، ص 214.

أولاً: مظاهر القانون العام في عقد الامتياز:

يرى جانب من الفقه إن عقد الامتياز ليس عقدا اتفاقيا بين الإدارة العامة والمستفيد ، بل هو امر انفرادي تصدره السلطة مانحة الامتياز ، فحسب المادة 10 من الأمر 04/08 ، المؤرخ في 2008/09/01 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم تنص على : "يكرس الامتياز بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"¹ ،

وكما هو معلوم فإن العقد الإداري هو كل عقد تكون الدولة أو احد الأشخاص المعنوية طرفا فيه، ويتضمن بذلك شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص² ، حيث تستعمل الإدارة سلطتها العامة وفي أي وقت في التعديل والتغيير وفقا لبنود وشروط يذعن لها المستثمر المستفيد من العقار محل الامتياز، دون أن يكون له الخيار في مناقشتها أو التفاوض حولها، بل اما يقبلها كما يهي فينعقد العقد من خلال إذعانه لهذه الشروط، وإما يرفضها جملة وتفصيلا ما يترتب عليه عدم انعقاد العقد³ .

واستخلاصا لما سبق يمكن القول أن عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار شبيه بعقود الإذعان التي تناولتها المادة 70 من القانون المدني⁴ ، حيث يمكن حصر مظاهر القانون العام لعقد الامتياز في أن يكون احد اطراف العقد شخصا من أشخاص القانون العام سواء كانت الدولة، الولاية ، البلدية أو أي شخص معنوي، فلا يمكن وصف أي عقد انه إداري إلا اذا كان احد أطرافه على الأقل جهة إدارية، وهو ما جاء في المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09⁵ بخصوص تفويض المدير الولائي للأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز من قبل وزير المالية⁶ والذي يتعاقد باسم الدولة ولحسابها.

¹ الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم ، ج ر ج ج عدد 49.

² كرامة فردي ، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستمارة، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، المجلد أ، عدد 46 ، ص 109.

³ مصطفى سلاي، مرجع سابق، ص 99.

⁴ تقضي المادة 70 من القانون المدني "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشتها".

⁵ دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ج ج عدد 27 ، المؤرخة في 6 ماي 2009 .

⁶ القرار الوزاري ، المؤرخ في 20 جانفي 1992، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة .

وبالرجوع لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن العقود التي تكون الدولة طرفا فيها يؤول اختصاص النظر فيها إلى القضاء الإداري في منازعاتها، فعقد الامتياز اذا مصنف كعمل إداري تعاقدية، حي تبقى الدولة دائما طرفا فيه وتتمتع بامتيازات السلطة العامة في مواجهة صاحب الامتياز¹.

ثانيا: مظاهر القانون الخاص في عقد الامتياز:

ويرى جانب آخر من الفقه أن عقد الامتياز هو عقد كغيره من العقود يخضع في أحكامه للقانون المدني ويخضع لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"²، فهو لا يصح ولا ينعقد إلا بموافقة ورضا كلا طرفيه ، ما يجعله عقدا ثنائيا ملزما للجانبيين ينتج آثاره القانونية على كلا المتعاقدين أو في مواجهة الغير، فاذا كانت الإدارة مانحة الامتياز لها شروط محددة ومقيدة للمستثمر طالب الامتياز وذلك عن طريق دفتر شروط معد مسبقا ، فهناك أيضا شروط يجري الاتفاق بشأنها بين المستثمر والإدارة مانحة الامتياز عن طريق التفاوض ، وغالبا ما

تتصل هذه الشروط بالجوانب المالية للعقد كالتسهيلات المالية التي يمكن أن تمنح لصاحب الامتياز، والضمانات التي تمنحها الدولة وغيرها من الشروط التعاقدية³

كما يخضع عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار إلى ضرورة توافر نفس أركان العقود الخاصة المدرجة في قواعد القانون المدني الجزائري من رضا وما يقتضيه من تطابق للإرادتين وخلوه من عيوب الإرادة ، إضافة إلى ركني المحل والسبب ، كما يضم عقد الامتياز شروط خاصة به تتمثل في موضوع الامتياز ومحلّه ومدته باعتباره عقد محدد المدة ، وكذا من خلال تحريره من طرف المدير الولائي لأُملاك الدولة.⁴

وعليه ومن خلال التجاذبات التي يعرفها عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار بين القانونين العام والخاص ، فان ذلك يعكس الطبيعة المختلطة لهذا النمط من العقود الإدارية في كون شروطه تكتسي الطابع التنظيمي والبعض الآخر تعاقدية ، بمعنى أن هذا التصرف يمزج بين قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص⁵

¹ مصطفى سلاي ، مرجع سابق ، ص 39.

² يكرس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين إرادة الأطراف في انعقاد العقد، وقد تناوله المشرع الجزائري في أحكام المادة 106 من القانون المدني بنصها "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.

³ مصطفى سلاي، مرجع سابق، ص 42.

⁴ الفقرة 08 من المادة 28 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

⁵ فوزية زعموش ، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الأجنبي، مداخلة، الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2015 ، ص8.

المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز على العقار الفلاحي

كما ذكرنا سابقا فان عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة ويعتبر من العقود الإدارية التي تكون الدولة دائما طرفا فيه ، وانه ، ونظرا لان عقد الامتياز على العقار الفلاحي ينصب على عقار ويرتب حقا عينيا فيتم تحريره من طرف مديرية أملاك الدولة، كما يجب تسجيله وشهره كباقي العقود التوثيقية بالمحافظة العقارية، وبالتالي تكون الشكلية ركنا من أركانه، وعدم صب العقد في قالب معين وشكل خاص يحدده القانون يعتبر لا غيا كأن لم يكن وهو ما سنقوم بتبينه.

الفرع الأول: الأركان الموضوعية لعقد الامتياز على العقار الفلاحي

لا يقوم عقد الامتياز إلا بتوافر أركان العقد المنصوص عليها في قواعد القانون المدني من رضا ومحل وسبب كالتالي:

أولا : ركن الرضا في عقد الامتياز على العقار الفلاحي

ينشا عقد الامتياز على العقار الفلاحي برضا كلا طرفيه ، ورغم أن الإدارة فيه كطرف قوي في إبرام عقد الامتياز عن طريق فرض شروطها بدفتر أعباء إلا أن موافقة المستثمر طالب الامتياز على هذه الشروط يعتبر رضا من جهته ما يعني توافق إرادتي كل من الطرفين على إبرام هذا العقد.

ثانيا : ركن المحل في عقد الامتياز على العقار الفلاحي:

المحل في عقد الامتياز على العقار الفلاحي يقصد به ذلك الحق الذي يمارسه المستفيد صاحب الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز¹ وهي :

— الأراضي المشكلة للحافطة العقارية الموجهة للاستثمار الممنوحة في اطار القانون 10-03 ، حيث تتكون الحافطة العقارية حسب المادة 02 من هذا القانون "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987" أي الاراضي التي كانت محل حق انتفاع دائم قبل تحويلها إلى حق امتياز.

- الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة الموجهة للاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 10-03 "تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح" ، ويقصد المشرع هنا الاراضي التي لم تمنح بعد للاستغلال عن

1 مُجدّ طرشي ، عقود الامتياز الاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملّة لمتطلبات نيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُجدّ خيضر، بسكرة ، الجزائر ، 2017، ص 17.

طريق الامتياز، إضافة للأراضي التي تم إسقاط الحق عن أصحابها جراء إخلالهم بالتزاماتهم المنصوص عليها في دفتر الشروط¹.

- كما تدخل ضمن الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار الفلاحي عن طريق الامتياز ؛ الأراضي المنصوص عليها في المراسيم الوزارية المشتركة ، خاصة الأراضي التي نص عليها المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 24 فيفري 2011²، وكذا الأراضي المنصوص عليها في المنشور الوزاري المشترك 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017³، إضافة إلى الأراضي الممنوحة وفق المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021⁴، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز. ويضاف إلى الحافظة العقارية محل عقد الامتياز الأراضي التي تدخل ضمن سياسة الدولة الحديثة وهي الأراضي المستصلحة وكذا الأراضي الصحراوية الموجهة للاستصلاح ، والأراضي الموجهة لا نشاء مستثمرات فلاحية وتربية الحيوانات⁵.

ثالثا : ركن السبب في عقد الامتياز على العقار الفلاحي

يعرف السبب في عملية التعاقد بالدافع أو الهدف من إبرام العقد، ويشترط أن يكون هذا السبب مشروعاً وصحيحاً أي غير وهمي أو صوري، وكذلك أن لا يكون مخالفاً للنظام العام والآداب العامة. وفي عقد الامتياز على العقار الفلاحي فالدافع إلى التعاقد تبرره اعتبارات المصلحة والنفع العام ، من خلال إشباع الحاجات العامة للجمهور كتحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية إلى امتياز طويل المدى ، حيث أن هذه العملية تكتسي طابع وطني من أجل النهوض بالاقتصاد الفلاحي وخلق ثروة إضافية⁶.

1 مصطفى سلاي، مرجع سابق، ص 97.

2 منشور وزاري مشترك، رقم 108، المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

3 المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 ، المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ص 6.

4 المرسوم التنفيذي رقم 432/21 ، المؤرخ في 04 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج ز عدد 85 ، الصادرة في : 04 نوفمبر 2021.

5 مصطفى سلاي ، نجا حملاوي، عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار في الجزائر، الطبعة 1 ، دار جودة للنشر والتوزيع، باتنة الجزائر، 2024، ص 58.

⁶ رمزي بولعراش ، عبد المعز غريب ، عقد الامتياز "الامتياز الفلاحي نموذجاً"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي، تبسة ، الجزائر، 2021، ص 40.

الفرع الثاني: ركن الشكلية في عقد الامتياز على العقار الفلاحي:

الأصل في العقود أنها تتم بالتراضي ولا يشترط أن يفرغ العقد في شكل معين إلا إذا نص القانون على ذلك ، حيث أن اغلب التصرفات القانونية التي تقوم بها الدولة اتجاه الأشخاص الواقعة على العقار تصب في عقد رسمي وفق شكلية يحددها القانون، وبالنسبة لعقد الامتياز على العقار الفلاحي فهو عقد شكلي يصب في قالب معين، وتقوم بإعداده مديرية أملاك الدولة.

ولتوضيح أكثر لهذا الركن وذلك لأهميته في إبرام عقد الامتياز على العقار الفلاحي سنقوم بدراسته أكثر من خلال:

أولاً: الرسمية في عقد الامتياز على العقار الفلاحي

بما أن عقد الامتياز على العقار الفلاحي ينشئ حقاً عينياً عقارياً كان لا بد من إفراغه في قالب رسمي وشكلية معينة وفقاً لشروط معينة تحددها الإدارة المانحة للامتياز ، من خلال دفتر أعباء معد مسبقاً ، والذي يعتبر وثيقة مكتوبة تحرر من جانب الإدارة تحتوي على الالتزامات الإدارية لأطراف العقد، كما يتضمن دفتر الأعباء أو دفتر الشروط الحقوق والالتزامات للمتعاقدين ويحددها بشكل دقيق¹ ، حيث جاء في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 أنه "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 04 من القانون 03-10 والمرفق بالملحق الأول من هذا المرسوم ، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر"² .

يفهم من نص المادة أنه قبل إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة يجب إعداد دفتر شروط خاص به يوضح الشروط والالتزامات وحقوق كل طرف متعاقد.

ثانياً: دور مديرية أملاك الدولة في تحرير عقد الامتياز على العقار الفلاحي

تعتبر مديرية أملاك الدولة في الولاية هي المتعاقد وموثق الدولة والمالكة لأملكها ، وتلعب كذلك دور السلطة العامة باستعمال وسائل القانون العام، وهو الدور الذي تقوم به عند إبرام عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار.

¹ مصطفى سلاي، مرجع سابق ص 99.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

وتأكيدا لذلك نصت المادة 06 من القانون 10-03 على "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز"¹ ، كما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 04 من القانون 10-03 والمرفق بالملحق الأول من هذا المرسوم ، ويرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر"².

يستخلص من نص المادتين المذكورتين أعلاه أن إعداد العقود الإدارية المكرسة لحق الامتياز على الأراضي الفلاحية يؤول اختصاصه إلى إدارة أملاك الدولة في الولايات.

وطبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فيجب أن يتضمن عقد الامتياز كل البيانات الأساسية والجوهرية لصحته وهي : لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز - الحصص المحصل عليها في الشيوع عند الاقتضاء - تحديد مدة الامتياز (40 سنة قابلة للتجديد) - موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية التابعة لها ، ولغرض توحيد منهجية العمل على مستوى مصالح مديريات أملاك الدولة صدرت التعليمات رقم 3085 المؤرخة في 11 أفريل 2011 حيث أرفقت بنموذج العقد الإداري المتضمن منح الامتياز³.

كما تلزم مصالح أملاك الدولة قانونا بإعداد عقد الامتياز في ثلاثة نسخ، وبعد إجراءات التسجيل والشهر العقاري تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بتسجيل العقد الجديد في بطاقة المستثمرات الفلاحية ويسلم نسخة منه للمستثمر صاحب الامتياز.

واستثناء فقد تمتد القطع الأرضية محل الامتياز إلى ولايتين أو عدة ولايات، ما يثير إشكاليه الاختصاص في إعداد عقد الامتياز ، حيث صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 ماي 2021 ، الذي يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها ، إذ يتعين على مدير أملاك الدولة الذي توجد في دائرة اختصاصه المساحة الأكبر بالنسبة للأراضي محل الامتياز بإعداد العقد على أساس الملف المرسل اليهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويقوم بإمضائه مع مدراء أملاك الدولة المعنيين ويسهر على تسجيله، ثم يقوم بإيداعه على مستوى المحافظات العقارية المعنية في أجل لا يتعدى 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف⁴.

¹ القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 10/326، مرجع سابق.

³ رضا بوعافية ، مرجع سابق ، ص 237.

⁴ مصطفى سلاي، مرجع سابق ص 111.

المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بمنح عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار:

من اجل الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ، تم إصدار القانون 87-19 ، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، والذي أراد من خلاله المشرع إعادة تنظيم كيفية استغلال الاراضي الفلاحية، حيث منح هذا القانون للفلاحين المنتجين حق انتفاع دائم على الاراضي الفلاحية بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، وذلك مقابل دفع هؤلاء لإتاوة سنوية مقابل الانتفاع بهذه الاراضي¹.

ولان هذا القانون 87-19 ، لم يحقق النتائج التي كانت تطمح اليها السلطة، كما عرف انشائه العقار الفلاحي حالة من الفوضى والإهمال والتسيب نتيجة السياسة المتبعة من الدولة ، حيث منحت لأصحاب المستثمرات الفلاحية حق تملك العقار الفلاحي ما أدى إلى استغلاله استغلالا خاطئا كبيعته وتأجيريه من الباطن وتحويل الطابع الفلاحي لهذه الأراضي لأغراض أخرى².

ومن اجل تحسين أداء المستثمرات الفلاحية ، وكذا تصحيح الوضع الذي الت اليهم الأراضي محل القانون 87-19 استحدث المشرع الجزائري صيغة أخرى والمتمثلة في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ، وذلك بإصدار القانون 10-03 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³.

المطلب الأول : إجراءات منح الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03

بناء على القانون 10-03 ، الذي ألغى القانون السابق 87/19 صار لزاما على الدولة تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان ممنوحا للفلاحين المنتجين إلى حق امتياز ، وفقا لأحكام القانون الجديد 10-03، وهذا ما سنتطرق اليهم في هذا المطلب من خلال تحديد شروط وإجراءات منح عقد الامتياز على العقار الفلاحي.

الفرع الأول : إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

من اجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز لا بد من توفر شروط معينة للقيام بهذه العملية ، حيث سنتطرق إلى الشروط المتعلقة بالمستثمر المستفيد من هذا التحويل، ثم إلى الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل عقد الامتياز.

¹ المادة 06 من القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

² طيب قبيلي ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، الجزائر ، 2020 ، المجلد 57، ص 594.

³ فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر ، 2016 ، ص 46.

أولا: الشروط المتعلقة بالمستفيد من تحويل حق الامتناع الدائم إلى عقد امتياز:

تم التطرق إلى الشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز على العقار الفلاحي من خلال القانون 03-10

في المواد 05، 04، 19، 07 حيث تتمثل هذه الشروط في :

__ أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا ما يعني عدم منح هذا الامتياز للأشخاص المعنوية أو الاعتبارية ، لان من ضمن الشروط على المستفيد ضرورة استغلال الاراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بصفة شخصية أو مباشرة ، وهذا لا يمكن تطبيقه على الشخص المعنوي¹.

- أن يكون المستفيد من عقد الامتياز على العقار الفلاحي من جنسية جزائرية ، ما يعني إقصاء الجنسيات الأخرى من تقديم طلبات الاستفادة من هذا الامتياز².

__ أن لا يكون المستفيد قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية طبقا لما جاء في المادة 19 من هذا القانون.

__ أن عقد الامتياز على العقار الفلاحي حسب أحكام هذا القانون يمنح لأصحاب المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية والذين كانوا خاضعين لأحكام القانون رقم 87-19 ، والحائزين على عقود تتوفر فيهم الشكلية والرسمية المطلوبة من تسجيل وشهر للعقد الاداري في المحافظة العقارية ، وكذا المستفيدين من المستثمرات بقرار من الوالي³.

- أن لا يكون طالب الامتياز من المقصيين من الاستفادة من هذا الحق حسب ما جاء في نص المادة 07 من القانون 03-10 وهم: الأشخاص الذين الغيت قرارات استفادتهم من طرف الولاية ، الأشخاص الذين كانوا محل إسقاط حق صادر من القضاء، الأشخاص الذين استفادوا من الاراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوق انتفاع أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية صدور أحكام نهائية فيها⁴.

¹ حسناء بوشريط ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر ، 2016، ص 395.

² جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2020 ، ص 78.

³ المادة 05 من القانون 03-10، مرجع سابق

⁴ المادة 07 من القانون 03-10، مرجع نفسه.

- أن يكون المستفيدون قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 حسب المادة 05 من القانون 10-03 المذكور سابقا¹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل عقد امتياز:

جاء في نص المادة 02 من القانون 10-03 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 ، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987" أي الاراضي الفلاحية التي كانت محل حق انتفاع دائم².

حسب المادة 04 من القانون 87-19 "تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الملحقة للهيئات والمؤسسات من اجل إنجاز المهام الموكلة لها. ينطبق هذا الإجراء على الخصوص على ما يأتي:

-المزارع النموذجية

-مؤسسات التكوين والبحث

-معاهد التنمية

-تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"³.

بعدما تطرقنا للشروط الواجب توفرها في كل من المستفيد من حق تحويل الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، وكذا الشروط المتعلقة بالأراضي الفلاحية التي تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون ، سنتكلم عن الإجراءات الواجب اتخاذها من اجل ذلك، حيث تمر هذه العملية بمراحل عديدة وضرورية قبل تحرير عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة .

ثالثا : إيداع ملف الحصول على عقد الامتياز الفلاحي

يقوم المستفيدون من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في اطار القانون 87-19 ، والذين تتوفر فيهم كافة الشروط اللازمة بإيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي

¹ صفاء صيقع ، نهاية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2023 ، ص 22.

² صفاء صيقع ، مرجع نفسه، ص 23.

³ المادة 04 من القانون 19/87، مرجع سابق.

الفلاحية، بشرط حيازتهم على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية ، أو قرار من الوالي، حيث تم منح مهلة لهؤلاء 18 شهرا ابتداء من صدور القانون 10-03 في الجريدة الرسمية¹ حيث يتكون هذا الملف من الوثائق التالية :

-استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 326/10.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها

- شهادة فردية للحالة المدنية

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي

-نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي

- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق القانون 78-19

- محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10

- توكيل يتم إعداده من قبل الورثة لدى الموثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²

في حالة اذا ما كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تعيين أو رسم حدود ، أو عندما يكون القوام العقاري

للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين ، تتولى إدارة مسح الأراضي ، بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط³

في حالة عدم إيداع المستثمر للملف في الآجال المحددة يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارين عن

طريق محضر قضائي مدة كل إعدار شهر واحد ، وعند انقضاء مدة الإعدار الثاني يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم

المتخلين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ، وفي هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها⁴.

رابعا : دراسة ملف وإعداد عقد الحصول على عقد الامتياز الفلاحي

بعد إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستثمر طالب التحويل، حيث يقوم الديوان

المحلي للولاية المعنية بدراسة الملف والتحقق من مدى توفره على كل الوثائق اللازمة، وبعد التأكد من الملف يتولى المدير

الولائي للديوان والمستثمر طالب الامتياز بالتوقيع على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 10-03 ،

1 بنية خلافة ، مريم حجاجي ، استغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الامتياز - دراسة مقارنة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2023 ، ص 38.

2 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

3 المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

4 طيب قبائلي ، مرجع سابق ، ص 598.

والملاحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، والمتضمن تحديد أعباء وشروط الامتياز على الاراضي الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

وفي حالة ما اذا تطلب الملف دراسة تكميلية أو تحقيق في بعض الوثائق أو الوقائع المصرح بها ، يرسل الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى لجنة ولائية تم إنشاؤها لهذا الغرض يرأسها الوالي المختص إقليميا ، وتشكل هذه اللجنة من :

الوالي أو ممثلا عنه رئيسا ، مدير أملاك الدولة ، مدير المحافظة العقارية ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير مسح الأراضي ، مدير التعمير والبناء ، مدير التنظيم والشؤون العامة ، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا¹.

وقبل إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز لا بد أن نميز بين حالتين:

- الحالة الأولى : وحسب ما نصت عليه المادة 08 فقرة 01 ، من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 "اذا تم قبول الملف المذكور يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للقيام بالشكليات المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه"².

كما يتم تحديد الإتاوة السنوية المتعلقة بهذا الحق والتي تكون محددة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة³.

- الحالة الثانية : اذا تم رفض ملف المعني بطلب التحويل يتم إعلام الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز ، وفي هذه الحالة يمكن لطالب التحويل تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة الادارية على مستوى الولاية⁴.

بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على طلب التحويل ، وإمضاء دفتر الشروط من طرف طالب التحويل⁵ ، يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة من اجل إعداد عقد الامتياز بصفتها الإدارة المختصة بتحرير عقود الامتياز ، بحيث يتم إعداد عقد امتياز باسم كل مستفيد وبحصص متساوية في حالة الشيوخ ، كما يمكن لاحد المستثمرين الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية ، وذلك بتقديمه طلب لدى الديوان الوطني

1 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق .

2 المادة 08 فقرة 01 من المرسوم 326/10، مرجع نفسه.

3 مُجدّ لعشاش ، مرجع سابق ، ص 256.

4 المادة 08 فقرة 02 من المرسوم 326/10، مرجع سابق.

5 تاسعديت أعراب ، خالد حاتم ، مرجع سابق ، ص 48 .

للأراضي الفلاحية ، الذي يفصل فيه طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 490/97 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹.

وطبقاً للمرسوم التنفيذي 326/10، حددت المادة 13 منه البيانات التي يشتمل عليها عقد الامتياز وهي:

-اسم ولقب وتاريخ ميلاد المستفيد

-الحصص المحصل عليها في الشيوخ إذا اقتضى الأمر

-مدة الامتياز

-موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك المذكور في المادة 03 أعلاه. وكما هو معمول به فإن عقد الامتياز يمتد من طرف مدير أملاك الدولة فقط، باعتبار أن المستفيد سبق وأن أمضى على دفتر الشروط الخاص بعملية التحويل، كما جاء في نص المادة 16 من الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي : "أن العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية².

من نص هذه المادة نستنتج أن عقد الامتياز على العقار الفلاحي باعتباره عقد إداري ويرتب حقاً عينياً، وحتى ينتج إثارة بين الأطراف واتجاه الغير يجب أن يتم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية.

كما نصت المادة 08 من القانون 03-10 على: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

بمعنى أن المستثمر المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي معفى من جميع مصاريف الشهر ، والتسجيل بالنسبة لهذا العقد ، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع ، وشهره في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز³.

¹ المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ج عدد 84، صادرة في 21 ديسمبر 1997.

² المادة 16 من الأمر 74/75 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج عدد 52، صادرة في 18/11/1975.

³ تأسعديت أعراب ، خالد حاتم ، مرجع سابق، ص 21.

بعد إتمام جميع الإجراءات المتعلقة بالتسجيل والشهر ، يسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسخة من عقد الامتياز للمستفيد ، كما يقوم الديوان بتسجيل المستثمرة الجديدة في بطاقة المستثمرات الفلاحية ، وذلك على نفقة المستفيد صاحب الامتياز¹.

الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز على العقار الفلاحي والأماكن السطحية الخاصة للدولة المتوفرة

أن منح عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار التابع للأماكن الخاصة للدولة لا يقتصر على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز فقط ، إنما يمكن لإدارة أماكن الدولة أن تمنح حق الامتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية ، وكذا الأماكن السطحية المتوفرة² ، وهذا عن طريق الترشح طبقا للمادة 17 من القانون 03-10 المؤرخ في 15 مارس 2010 ، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، وكذلك المادة 25 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، حيث تكون الاستفادة من هذا النمط من عقد الامتياز على العقار الفلاحي عن طريق الترشح الذي حددت كليات إجراءات بموجب القرار الوزاري الصادر تحت رقم 1344 بتاريخ 11 نوفمبر 2012 المعدل والمتمم³ ، هذه الإجراءات تختلف عن منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم باعتبار أن المستفيد من الامتياز لم يكن عضو في مستثمرة فلاحية⁴ في ظل قانون 19/87 الملغى.

تنص المادة 17 من القانون 03-10 سالف الذكر على: "تمنح إدارة الأماكن الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وكذا الأماكن السطحية المتوفرة بأي صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح.....".

يفهم من نص هذه المادة أن الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها المتوفرة هي الأراضي الفلاحية المستثناة بموجب هذه المادة⁵ ، وتمثل هذه الأراضي في :

-الأراضي التي لم تمنح بعد للاستغلال عن طريق الامتياز.

-الأراضي التي لم يقدم أصحابها طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز في الآجال المحددة¹.

1 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 326/10 نصت على تحديد كليات إعداد فهرس المستثمرات الفلاحية بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة.

2 طه البشير دينار ، الآليات القانونية لاستثمار العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، ميدان الحقوق والعلوم السياسية ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، الجزائر ، 2020 ، ص 43.

3 مصطفى سلاي ، مرجع سابق ، ص 147.

4 مصطفى سلاي ، نجة حملاوي ، مرجع سابق ، ص 108.

5 طيب قبائلي ، مرجع سابق ، ص 605.

-الاراضي التي مرت عليها سنة من وفاة أصحابها، ولم يتم الوثقة بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها قانوناً².

-الاراضي التي اسقط حق الامتياز عن أصحابها جزاء إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم قانوناً³

أولاً: إعلان الترشح للاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي

تقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد ترخيص من الوالي بإعلان عن الترشح عن طريق إعلانات تدرج مرة على الأقل في يوميتين وطنيتين باللغتين العربية والأجنبية ، كما يجب أن يلصق إعلان الترشح على مستوى مقر الولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد الاراضي المعنية وفي كل المصالح التابعة لقطاع الفلاحة⁴ ، ويشترط أن يبين إعلان الترشح ما يلي:

-التحديد الدقيق للعقارات الفلاحية محل منح الامتياز

-مكان إيداع الملف والمدة القانونية لعملية إيداع الملفات

-أن يكون المعنيون بالترشح أشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية⁵.

كما منحت الأولوية لفئة معينة للاستفادة من حق الامتياز عن طريق الترشح⁶ وهي الفئة المنصوص عليها قانوناً في المادة 17 من القانون 10-03 والمتمثلة في:

-المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

-المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من اجل توسيع مستثمراهم.

-الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستمرة الفلاحية وعصرنتها.

ثانياً: دراسة ملفات ترشح طلب الامتياز

بعد الإعلان عن الترشح واتخاذ جميع الإجراءات الشكلية المتعلقة بذلك ، يتم دراسة الملفات المقبولة من طرف لجنة خاصة انشات بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017¹ ، يرأسها الوالي أو ممثله وتتكون من :

¹ المدة المحددة لتقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز هي 18 شهراً، من تاريخ صدور القانون 10-03.

2 المادة 25 من القانون 10-03، مرجع سابق.

3 المادة 28 من القانون 10-03، مرجع نفسه.

4 مصطفى سلاي ، نجة حملاوي ، مرجع سابق، ص 109.

5 عائشة حريتي ، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، 2021 ، ص 127.

6- طيب قبائلي ، مرجع سابق ص 607.

-مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله

-مدير أملاك الدولة للولاية أو ممثله

-المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

-رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

-يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

حيث تتولى هذه اللجنة الخاصة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الاراضي الفلاحية المتوفرة مع المحافظة على الترتيب للفئة المنصوص عليها قانونا في المادة 17 من القانون 10-03 المذكورة سابقا².

ثالثا : إعداد عقد الامتياز الفلاحي

بعد انتهاء اللجنة من دراسة الملفات وترتيبها حسب الأولوية وحسب معايير الانتقاء المنتهجة قانونا، تحرر محضرا لعملية التقييم يوقعه الوالي أو ممثله يتضمن أسماء المترشحين المقبولة ملفاتهم ، حيث ترسل نسخة من منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسله مع الملف الاداري إلى مديرية أملاك الدولة للولاية قصد إعداد عقد الامتياز ، والقيام بعملية التسجيل والإشهار على مستوى المحافظة العقارية محل الاختصاص³.

رابعا : تسجيل وشهر عقد الامتياز الفلاحي

بما أن عقد الامتياز على العقار الفلاحي ينصب على إنشاء أو تعديل حق عيني عقاري، فانه لا ينتج إثارة اتجاه أطرافه أو أمام الغير حتى يتم إفراغه في قالب رسمي طبقا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي".

الفرع الثالث: إجراءات منح عقد الامتياز في إطار المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011

تزامنا مع صدور القانون 10-03 المتعلق بمنح عقد الامتياز الفلاحي ، ومواصلة من الدولة لتشجيع الفلاحين على انشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية الحيوانات ، صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، المؤرخ في 23 فيفري 2011 ، الذي ينظم هذه العملية ، حيث وسع من فكرة الاستفادة من عقد الامتياز بمختلف شروطه وإجراءاته لتشمل الاراضي والعقارات الفلاحية التابعة للخواص والغير مستغلة ، وكذا إنشاء مستثمرات

1- القرار الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ ، في 05 ديسمبر 2017 ، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق .

2- طيب قبائلي ، مرجع سابق ص 608.

3- مصطفى سلاي ، نجا حملاوي ، مرجع سابق، ص 111.

فلاحيّة جديدة وتربية الحيوانات على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الشاغرة ، من اجل الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والزيادة في المنتج الوطني الفلاحي للتخفيف من التبعيّة الغذائيّة ومحاولة القضاء عليها¹، وقد حدد هذا المنشور الشروط القانونيّة لكيفية الاستفادة من هذه المستثمرات وكذا الامتيازات الممنوحة للمستفيدين.

أولاً: بخصوص الاراضي التابعة للخواص وغير المستغلة:

يتم تشجيع ومرافقة ملاك أراضي الخواص غير المستغلة من اجل تثمين ممتلكاتهم ، وذلك بإنشاء مستثمرات فلاحيّة وتربية الحيوانات ، وتحقيقاً لذلك على كل مالك لقطعة أرضية أن يثبت ملكيته عليها ويمتلك مشروعاً لتنمية وتأمين ممتلكاته ، مدعو للتعريف بنفسه من اجل المصادقة على مشروعه وتسجيل مستمرته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحيّة ، وبإمكان المالك المعني ، مرفوق بشهادة المصادقة على المشروع المثبت في دفتر أعباء موقع عليه من طرفه ومن طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحيّة وكذا سند ملكيته أن يتصل ببنك الفلاحة والتنمية الريفيّة من اجل الاستفادة من قرض مدعم في حدود مليون دينار جزائري (1.000.000.00 دج) للهكتار الواحد ، ويكون سند الملكية موضوع رهن.

كما يمكن له ، في حالة ما اذا كانت مستمرته لا تتجاوز 10 هكتارات ، الاستفادة بالمجان من دراسات معمقة يعدها المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفيّة وان يطلب عند الضرورة مرافقة شخصيّة يضمّنها له إطرارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفيّة أثناء مرحلة تثمين الاراضي².

ثانياً: بخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشئة على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة - في البداية تقوم الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحيّة، ثم تقوم بعد ذلك بإطلاق عبر البلديات إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الأكفاء، وتخضع اراء الإعلانات عن إظهار المنفعة إلى نشر واسع بكل الوسائل بما في ذلك الموقع الإلكتروني على شبكة الأنترنت لوزارة الفلاحة والتنمية الريفيّة. -يتوجب على المرشحين المهتمين أن يكون لديهم مشروع تنمية وتثمين للأراضي التي ستمنح لهم. - تقوم الولايات بتنظيم تقييم للإجابات عن الإعلانات الخاصة بإظهار المنفعة ثم تقوم بترتيبها وفق الشروط المذكورة أدناه.

1 دلال بليدي ، خولة بوقرة ، شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحيّة الجديدة ، مجلة المستقبل للدراسات القانونيّة والسياسيّة ، معهد الحقوق والعلوم السياسيّة ، المركز الجامعي بافلو ، الأغواط ، الجزائر ، 2018 العدد 3 ، ص 20.

2 المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، المؤرخ في 23 فيفري 2011، يحدد كميّيات إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

- بعد دراسة الترشيحات، وعند الاقتضاء، بعد التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية، تسلم لجنة انتقاء الترشيحات للطالب المعتمد، شهادة انتقاء أولي تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، وتوضح شهادة الانتقاء الأولي:

✓ اسم ولقب المستفيد .

✓ تأهيلاه.

✓ رقم ترتيبه.

✓ المساحة المعنية ومكان التواجد.

✓ حدود القطعة.

- من اجل الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية ، يقوم المرشح المعتمد مصحوبا بشهادة اللجنة، بتقديم طلب الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يقوم بإجراءات التوقيع على دفتر الشروط مع المعني وإرسال الملف بعد التوقيعات المعتادة ، إلى إدارة أملاك الدولة من اجل إعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية، ويكون محتوى دفتر الشروط هو ذات الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 .

- يلزم صاحب حق الامتياز تحت طائلة البطلان، بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر الستة (06) التي تلي حصوله على عقد الامتياز، كما تقوم مديرية أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عندما لا ينجز المستفيد من الامتياز برنامج الاستصلاح ضمن الآجال المحددة في دفتر الشروط.

وقبل تنفيذ الفسخ ، يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لصاحب الامتياز عن طريق محضر قضائي إعدار على أساس محضر معاينة لحالة تقدم الأشغال¹.

المطلب الثاني إجراءات منح عقد الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 432/21:

نظرا لتقلص مساحة الوعاء العقاري الفلاحي ، اضطرت الدولة إلى إيجاد طرق أخرى بديلة من اجل توسيع نطاق المساحات الموجهة للنشاط الفلاحي والزراعي ، وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 432/21 ، المؤرخ في 4 نوفمبر 2021 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في اطار الامتياز ، حيث تبنت السلطة نهج الاستصلاح للأراضي والمحيطات من اجل زيادة المنتج الفلاحي وتنويعه ، وكذا توفير

1 المنشور الوزاري المشترك رقم 108، مرجع سابق.

مناصب شغل دائمة في القطاع الفلاحي والمساهمة في توفير الأمن الغذائي للبلاد¹ ، وكذا إضافة مصادر أخرى للدخل القومي الوطني خارج المحروقات ، وعليه سنتطرق في هذا المطلب للشروط والإجراءات المتعلقة بمنح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح ، والذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021.

الفرع الأول: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الموجهة للاستصلاح والأراضي الصحراوية

حيث نتطرق في هذا المقام من الدراسة بداية إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الموجهة للاستصلاح ثم الأراضي الصحراوية الموجهة للاستصلاح على التوالي:

أولا: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الموجهة للاستصلاح

حيث أن هذه الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تمثل مساحة كبيرة تشكل منها محيطات الاستصلاح، حيث عرفت المادة 02 من هذا المرسوم 432/21 الاستصلاح بأنه: "يقصد بالاستصلاح كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج، وتأمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية، للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله.

يمكن أن تخص هذه الأعمال ، على الخصوص ، الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة"² ، ولإنشاء هذه المحيطات الاستصلاحية يقوم المدير الولائي للمصالح الفلاحية بالاشتراك مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بزيارات استكشافية للأراضي المتوفرة القابلة للاستصلاح وعرضها على اللجنة التقنية الولائية التي يرأسها مدير المصالح الفلاحية للولاية ، وبعد تحرير هذه الأراضي القابلة للاستصلاح ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإجراء دراسات تقنية معمقة تنجزها مكاتب دراسات مختصة ، ومن ثمة ترمز المحيطات من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقدم اقتراحاته لوالي الولاية المختص إقليميا من أجل إنشاء محيطات للاستصلاح ، حيث يقوم الوالي بإمضاء القرارات المتعلقة بهذه المحيطات³.

أما بالنسبة لكيفية منح الامتياز عن طريق الاستصلاح ، فيتم عن طريق إصدار إعلانات ترشح الكترونيا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، حيث يرسل الطلب الكترونيا من طرف المترشح إلى الديوان الوطني

1 احمد دحة ، السعيد كليوت، منح الأراضي الفلاحية للاستصلاح في إطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 432/21 ، المؤرخ في 2021/11/04 ،

مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، الجزائر، 2023 ، المجلد 08 ، العدد 02 ، ص 320

2 المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21، مرجع سابق.

3 مصطفى سلالي ، نجاة حملاوي ، مرجع سابق، ص 111.

للأراضي الفلاحية ، مقابل وصل بالاستلام ، حيث تتشكل لجنة ولائية تقنية يرأسها المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتحدد التشكيلة بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة¹.

وتتولى مصالح مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية أمانة اللجنة، كما يمكن للجنة أن تستعين بخبراء من شأنهم مساعدتها بحكم كفاءتهم.

وتقوم اللجنة بدراسة الملفات المطروحة أمامها وتقرر اما قبول الطلب أو رفضه ، حيث تدون اللجنة قراراتها في محاضر موقعة من طرف أعضائها وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية² ، وكمرحلة أخيرة ترسل الملفات المقبولة إلى مديرية أملاك الدولة ، حيث يحرر المدير عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح ومن ثم شهره على مستوى المحافظة العقارية.

وما يبين حرص المشرع الجزائري على تنفيذ بنود عقد الامتياز عن طريق الاستصلاح ما جاء في المادة 10 من المرسوم 432/21، بان هذا العقد يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز، كما أكدت المادة 11 من نفس المرسوم انه: "يتعين على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في اجل لا يتعدى 06 أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وإنجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط".

وبدورها نصت المادة 12 من نفس المرسوم على أن: "يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية، تحدد بموجب قانون المالية".

ثانيا : إجراءات منح عقد الامتياز على الاراضي الصحراوية الموجهة للاستصلاح:

وهي محيطات الاستصلاح الخاضعة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ، موجه للاستثمار عن طريق الامتياز ، حيث تخضع إجراءات المنح عليها للقرار الوزاري المؤرخ في 2021/03/21 ، كما أن تحديد هذه الاراضي يخضع إلى إجراءات خاصة تختلف عن إجراءات تحديد محيطات الاستصلاح الخاضعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية³ ، حيث جاء في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 265/20 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 "يضمن الديوان ترقية المحفظة العقارية الممنوحة له من طرف الدولة على أساس دراسة مسبقة وتسييرها العقلاني.

تحدد شروط وكيفيات تحويل المحفظة العقارية ومساحات المحيطات وحدودها وكذا إحداثياتها الجغرافية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالموارد المائية" ، و يقوم الديوان بتحديد

1 جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 432/21، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس ، المدية ، الجزائر، 2022 ، المجلد 08، العدد 02 ، ص 170.

2 نوال جديلي ، مرجع نفسه ، ص 170.

3 مصطفى سلالي، مرجع سابق ، ص 81.

المحيطات التي من شأنها استقبال المشاريع الكبرى للاستثمارات الزراعية والزراعية الصناعية المسندة اليهم ، كما يقوم الديوان بالدراسات التقنية المعمقة عن طريق مكاتب الدراسات المتخصصة ، وبناء على نتائج هذه الدراسات يقوم الديوان بتجزئة هذه المحيطات لمنحها عن طريق عقد امتياز طبقا للإجراءات التي يحددها قرار الوزير المكلف بالفلاحة . يقوم الديوان بتنصيب المستفيدين عن طريق تعليم قطع الاراضي بعد التوقيع على دفتر الأعباء¹ ، وبعد تشكيل الملفات الادارية الخاصة بالامتياز يتم تحويلها إلى مديرية أملاك الدولة أين يتم إعداد عقود الامتياز وشهرها بالمحافظة العقارية وتبليغها للمستفيدين منها.

الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز على الاراضي المستصلحة ومطابقتها

بالنسبة للأراضي الفلاحية التي تم استصلاحها دون تعيين أو منح قانوني ، عمد المشرع إلى مطابقتها وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 432/21 ، المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 ، الذي يحدد الكيفيات والآجال القانونية لمطابقة هذه الاراضي التي تم استصلاحها² ، ويتعين على المستفيدين من الاراضي في اطار مختلف الأنظمة الخاصة بالاستصلاح التي لم تكتمل إجراءات المنح فيها ، الامتثال لهذا المرسوم في اجل 12 شهرا ، ابتداء من نشره في الجريدة الرسمية وهو ما نصت عليه المادة 28 من هذا المرسوم³ .

الفرع الثالث: إجراءات منح عقد الامتياز وفقا للمنشور الوزاري المشترك 1839

يهدف هذا المنشور الوزاري إلى تحديد أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في اطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز ، وهو منشور مشترك بين اربع وزارات وهي المالية والفلاحة والداخلية والموارد المائية ، كما يرمي إلى تكييف شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية⁴ .

ولتحقيق هذه الأهداف عمد المشرع لمعالجة النقاط التالية: تعيين لجنة ولائية لتنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي، تحديد المحيطات محل موضوع الامتياز، تحديد وجهة المحيطات (حسب الوعاء العقاري الممنوح) ، إجراءات المنح.

1 المواد من 09 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 265/20، المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، ج ر ج عدد 57، صادرة في 27 سبتمبر 2022.

2 احمد دحة ، السعيد كليوات، مرجع سابق، ص 324.

3 المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21، مرجع سابق.

4 المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 ، المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 ، يحدد أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار

استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، مرجع سابق ، ص 1.

أولا : لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي ودورها

لتوجيه امثل للاستثمار الفلاحي في الولايات يقوم الوالي بمعية اللجنة الولائية والتي تدعى لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والتي تعتبر أداة للتشاور والمرافقة من اجل تنمية القطاع الفلاحي على مستوى الولاية ، حيث تتكون هذه اللجنة من الوالي رئيسا ، وأعضاء الجهاز التنفيذي المعنيين وهم (الفلاحة ، الغابات ، البيئة ، الصيد البحري ، الموارد المائية ، أملاك الدولة ، الطاقة) ، كما يتم توسيعها لتشمل ممثلي الوكالة الوطنية للموارد المائية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة الكهرباء والغاز وبصفة استشارية ممل بنك الفلاحة والتنمية الريفية ، حيث تجتمع هذه اللجنة مرة واحدة في الشهر على الأقل ، وكلما دعت الضرورة لذلك ، وبإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها¹ كما تتولى مصالح مديرية الفلاحة أمانة اللجنة.

ثانيا: تحديد المحيطات موضوع الامتياز

بمشاركة رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ، يعين المدير الولائي للمصالح الفلاحية المحيطات المقرر استصلاحها بناء على وفرة الاراضي والتأكد من وفرة الموارد المائية ، حيث يعرض مدير المصالح الفلاحية هذه المحيطات على اللجنة الولائية ، بقصد دراستها والمصادقة عليها ، حيث تدرس اللجنة بمعية الجهات المختصة المنسوب المائي الإجمالي للاستغلال ، وعدد الآبار المرخص بها ، وكذا دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ، وتعيين حدود المحيطات على الخريطة ، إضافة إلى التماس شركة الكهرباء والغاز قصد توفير الطاقة² .
وبمجرد المصادقة يتم إنشاء المحيط بقرار من الوالي الذي يضمن نشره بكافة الوسائل بما في ذلك عن طريق الملصقات.

ثالثا : تحديد وجهة المحيطات محل الامتياز

تقرر اللجنة الولائية حسب ما هو متوفر من وعاء عقاري ، والنظرة الاقتصادية للولاية بتخصيص اغلب هذه الاراضي للاستثمار المكثف والاستراتيجي الذي يمكن أن يقوم به المستثمرون الذين لهم قدرات مالية مؤكدة ، كما يمكن للوالي تخصيص بعض أجزاء هذه المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة³ .

1 المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، مرجع نفسه، ص 2.

2 المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، مرجع سابق ، ص 2.

3 المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، مرجع نفسه، ص 3 و4.

رابعاً: إجراءات منح المحيطات محل الامتياز

بعد تحديد المحيطات المتوفرة للاستصلاح تودع ملفات طلبات الاستصلاح لدى مديرية المصالح الفلاحة للولاية ، حيث يقوم مدير الفلاحة بدراسة الملف بالتشاور مع مديريات الولاية ، وكذا كل الهيئات المعنية ، ثم ترسل الملفات للولاية لعرضها على اللجان الولائية المختصة لدراستها ، وبعد المداولة تتوج عملية اختيار المترشحين بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز ، وتبلغها عن طريق مديرية الفلاحة الولائية للراغبين المقبولين في اجل شهر ابتداء من تاريخ المصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء.

ويتم ترسيم الامتياز بعد تحديد المساحة من خلال توقيع الراغبين المقبولين لدفاتر الشروط على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يتم إرسالها إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً قصد إعداد عقود الامتياز، على أن لا تتعدى اجل هذه العملية 15 يوما التي تلي إيداع الملفات لدى المديريات المعنية.

كما يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكيلات التسجيل والإشهار لدى المحافظة العقارية في اجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات¹

1 المنشور الوزاري المشترك رقم 1839، مرجع نفسه، ص 5.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم التطرق اليهم في هذا الفصل، نستنتج أن الدولة الجزائرية بتبنيها لنظام الامتياز الفلاحي من خلال القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، تكون قد خطت خطوة في مجال الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ، وذلك باسترجاع الأراضي ذات الطابع الفلاحي التي كانت خاضعة لنظام الانتفاع الدائم في ظل القانون 87_19 المتضمن التوجيه الفلاحي ، والتي تم تحويل وجهتها الفلاحية إلى نشاطات أخرى، كما مكنها هذا القانون من الاستفادة من العقار الفلاحي غير مستغل إضافة إلى الامتياز الممنوح في اطار استصلاح الأراضي والأراضي الصحراوية .

كما سلطنا الضوء على الأركان العامة الواجب توافرها في عقد الامتياز على العقار الفلاحي من رضا ، ومحل ، وسبب ، إضافة ركن الشكلية ، وكذا الإجراءات و الشروط الواجب توافرها في المستثمرين طالبي الاستفادة من الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار الواجب اتباعها ، وكذلك تحديد الحافطة العقارية المتوفرة للاستفادة منها في اطار القانون 10_03، ثم تطرقنا إلى المراحل وكذا الهيئات المختلفة التي يمر من خلالها إعداد عقد الامتياز على العقار الفلاحي إلى غاية تحريره وشهره من طرف مديرية أملاك الدولة قبل تسليمه للمستفيد من حق هذا الامتياز.

الفصل الثاني:

آثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي
وتسوية منازعاته

الفصل الثاني: أثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

الفصل الثاني: أثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

يعتبر عقد الامتياز على العقار الفلاحي عقد ثنائي الأطراف، وهما الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة من جهة والمستثمر المستفيد من حق الامتياز من جهة أخرى، ونظرا لأهمية هذه العلاقة فان عقد الامتياز على العقار الفلاحي ينشأ التزامات وحقوق متبادلة بين الجانبين، إضافة إلى أثار أخرى تنتج عن إخلال أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إما إلى فسخ عقد الامتياز إداريا، وأما اللجوء إلى القضاء من اجل فك الرابطة العقدية واستيفاء كل طرف لحقوقه. وهذا ما سنقوم بدراسته من خلال هذا الفصل، حيث سنتطرق في (المبحث الأول) إلى مجموع الحقوق والالتزامات المتبادلة بين طرفي العقد، اما (المبحث الثاني) فخصصناه لدراسة طرق وكيفية إنهاء عقد الالتزام الفلاحي وكذا المنازعات التي قد تنشئ عنه.

المبحث الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي

يترتب عن عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار الفلاحي أو للاستصلاح، جملة من الحقوق لصالح المستثمر المستفيد منه، وكذا يقع على عاتقه التزامات يتحملها، وهي محددة وفق القواعد العامة للعقود الإدارية وكذا ما نص عليه القانون والتنظيمات التشريعية المتعلقة بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز الفلاحي التي ترفق في غالبها بدفتر الشروط، وحتى يستمر عقد الامتياز على العقار الفلاحي في السريان بين المتعاقدين، وحتى يحقق الأهداف المرجوة منه والتي أدت بالمتعاقدين إلى إبرامه، لا بد من تنفيذ كل طرف لالتزاماته التعاقدية من جهة ، وتمكين كل طرف للآخر من حقوقه المترتبة عليه من جهة أخرى وهو ما نتطرق اليه من خلال بيان حقوق والتزامات المستثمر المستفيد (المطلب الأول) ثم حقوق والتزامات الإدارة المانحة للعقار (مطلب ثان).

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي

سنتطرق أولا إلى الحقوق التي سيستفيد منها المستثمر صاحب الامتياز في (فرع أول)، وإلى التزاماته اتجاه الإدارة مانحة حق الامتياز في (فرع ثاني).

الفرع الأول: حقوق الطرف المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي

تتحدد حقوق المستثمر المستفيد حسب ما تقرها دفاتر شروط الإطار القانوني للمنح، حيث اتجهت الدولة في إطار سياستها الاقتصادية في ظل اقتصاد السوق إلى تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بترسانة

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

تشريعية هامة¹، تتمثل أساسا في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المرفق به دفتر شروط أو وفق المرسوم التنفيذي رقم 432/21 الذي ينظم أحكامه دفتر الشروط الملحق به أو دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 265/20 أو دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29، وأيضا منح الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح المنظم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المرفق هو الآخر بدفتر شروط خاص به، وكذا وفقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا شتى التنظيمات القانونية الممنوح بها أو المتضمنة بالمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 ، وذلك حتى يتمكن المستفيد من توسيع استثماره وتطويره ما ينعكس بالإيجاب على عملية الإنتاج، وتتمثل هذه الحقوق إجمالا في:

أولا: حق استغلال الأرض استغلالا كاملا

والمقصود بحق الاستغلال هو ما يغله الشيء من ريع أو دخل² ، اما القانون 03-10 فقد منح للمستفيد من الامتياز الحق في استغلال الاراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها استغلالا مباشرا ، وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها كي تنتج ثمارها وذلك باستعمال كل الوسائل الضرورية والمتاحة له من اجل زيادة القدرة الإنتاجية للقطاع الفلاحي الوطني ومنه تحقيق الأمن الغذائي الذي يعد من اكبر الرهانات التي من أجلها سن المشرع القانون المتعلق بمنح عقد الامتياز على العقار الفلاحي³ .

وفي هذا الاطار نصت المادة 04 من القانون 03-10 على أن : "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية ... وتخصيصها بموجب قانون المالية"⁴

ثانيا: الحق في تكوين مستثمر فردية والخروج من الشيوع

منح المشرع الجزائري بموجب نص المادة 11 فقرة 02 للمستثمر المستفيد من الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فلاحية فردية والخروج من الشيوع ، وذلك بتقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية ، حيث يفصل هذا الأخير في الطلب المقدم بناء على النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية وطبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية⁵ .

¹ ربعة صباحي، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2015 المجلد رقم 10، العدد 01، ص 120.

² رضا بوعافية ، مرجع سابق، ص 250.

³ حكيمة كيجل ، مرجع سابق، ص 140.

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

⁵ بلال عاشور ، لمياء حواوسة ، مرجع سابق، ص 44

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

تعتبر كمساحات مرجعية للمستمرة الفلاحية في مفهوم المرسوم 490/97 المساحات المبينة في الجدول أدناه¹ :

المناطق	نوع الاراضي	الصيغ	نظام المزروعات	المساحة المرجعية بالهكتار
أ + الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ-ب-ج-د-م	مسقية	1	خضر	7
		2	خضر وزراعة أشجار	4
		3	زراعة أشجار	1.5
	غير مسقية	1	خضر/زراعات كبرى	8
		2	زراعات كبرى أعلاف	7
		3	زراعات صناعية/زراعات كبرى	10
ب	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف/بقول جافة	20
ج	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف بور/بقول	18
		2	جافة/زراعات كبرى بور	
د	غير مسقية	1	زراعات كبرى/ خضر	10
و	مسقية	1	زراعات كبرى	3
		2	زراعات النخيل المكثفة	1
		3	زراعات النخيل/زراعات كبرى	3.5
م	غير مسقية	1	زراعات كبرى/أعلاف	10
		2	زراعات الأشجار غير المسقية	11

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، مرجع سابق.

ثالثا: الحق في توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز الفلاحي

تنص المادة 12 من القانون 10-03 على: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"¹. فالامتياز الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يعتبر ضمان للقرض الذي سيستفيد منه المستثمر من اجل تمويل المستمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها ، إذ يمكن الحجز على العقار محل الامتياز في حالة عدم التسديد².

رابعا: الحق في تجديد عقد الامتياز الفلاحي

حدد المشرع الجزائري مدة عقد الامتياز بـ 40 سنة قابلة للتجديد ، وطلب التجديد هذا يعتبر حقا طبيعيا للمستثمر المستفيد من الامتياز الفلاحي وذلك لعدة اعتبارات منها ، أن البرنامج الاستثماري للمستفيد قد يتجاوز الأربعين سنة مثل أن يقوم بغرس أشجار الزيتون أو النخيل المعمرة ، كذلك أن المستفيد من هذا الامتياز ضروري انه سيقوم ببناء منشآت جديدة على مستثمرته ويقوم بتطويرها وهو ما يعني انه قد صرف مبالغ كبيرة عليها قد تفوق قيمتها قيمة الأرض محل الامتياز ، كما أن حق الاستغلال هذا قد يكون مصدر الرزق الوحيد له ولعائلته، ما يستوجب عليه تقديم طلب التجديد للمحافظة على هذا المصدر.

لذلك يعتبر هذا الحق طبيعي ومنطقي تبعا لما جاء في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/326 الفقرة الثانية منه حيث تنص : "يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشرة (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه"³.

خامسا: الحق في إنهاء عقد الامتياز الفلاحي

تنص المادة 26 من القانون 10-03 على: "تنتهي مدة حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته..."¹.

¹ المادة 12 من القانون 10-03، مرجع سابق.

² نوال بجاوي ، هند بوعموشة ، استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري عن طريق الامتياز ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، المركز الجامعي سي الحواس ، بركة ، الجزائر ، 2020 ، ص41.

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/326، مرجع سابق.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

وهو ما نص عليه كذلك دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، في مادته السابعة.

ومنه فان المشرع الجزائري قد منح للمستفيد من حق الامتياز أن ينهي عقد الامتياز من جانبه بناء على طلب كتابي يقدمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة على الأقل من تاريخ انقضاء مدة العقد ، ويهدف المشرع من خلال هذا الإجراء إلى استرجاع جميع الاراضي الممنوحة للمستثمر بعد إنهاء العقد وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها، واستغلالها مرة أخرى استغلالا مناسبا خاصة في المجال الفلاحي².

ويتحصل المستثمر عند إنهاء عقد الامتياز على تعويض تحددته إدارة أملاك الدولة عن الأملاك السطحية المنشأة على المستثمرة الفلاحية ، و يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة³.

سادسا: الحق في إبرام عقود شراكة

منح القانون 03-10 من خلال المادة 21 منه والتي نصت على : "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية" ، فالمستثمر وحسب هذه المادة يمكنه إبرام عقود أو اتفاقيات شراكة وطنية ، ذلك أن المال الأجنبي قد يتحكم في استغلال هذه الاراضي محل الامتياز ويشجع على منتوجات ربحية لا تخدم الاقتصاد الوطني⁴.

ويكون ذلك بموجب عقود مشهورة ، شريطة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويهدف المستثمر صاحب الامتياز من هذه الشراكة إلى جلب رؤوس الأموال وعصرنة تقنيات الإنتاج وتحديد الوسائل من اجل مضاعفة الإنتاج واستمرار المستثمرة الفلاحية⁵.

وحدد المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في المادة 26 منه ، العناصر الأساسية الواجب التطرق لها عند إبرام عقد الشراكة والبرنامج المراد استثماره بمساهمة كل الشركاء خلال المدة المتبقية من العقد، وتحديد مهام كل طرف ومسؤولياته لا سيما تحمل مخاطر المشروع عند إبرام العقد⁶.

1 المادة 26 من القانون 03-10، مرجع سابق.

2 المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، مرجع سابق.

3 محمد زكرياء شيخ ، اثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة تشريعات البناء ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، 2018 ، العدد 05 ، ص 62.

4 مريم بورابة ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021، ص 279.

5 حكيمة كيحل ، مرجع سابق، ص 172.

6 المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

سابعا: الحق في تشييد منشأة على المستثمرة الفلاحية

وهو حق أقرته المادة 02 من دفتر الشروط ، الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 ، بان للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي ، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال ، وذلك بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره مديرية أملاك الدولة بذلك¹ .

ثامنا: الحق في التنازل عن الامتياز

منح المشرع للمستفيد من الامتياز ولاعتبارات مختلفة حق التنازل عن عقد الامتياز شريطة أن يتم ذلك وفقا للأحكام المنصوص عليها في القانون 10-03 والتشريعات المعمول بها ، حيث يمكن التنازل عن حق الامتياز هذا اما بصفة مجانية أو بمقابل بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك وتحديد مبلغ التنازل وهوية المرشح لاقتناء حق الامتياز² .

وجاء في نص المادة 14 من القانون 10-03 انه يمكن التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل لاحد ذوي حقوق المستثمر للمدة المتبقية من العقد ، ويقصد بذوي الحقوق الخلف أو ذوي القرى حسب المادة 32 من القانون المدني الجزائري "كل الأشخاص الذين يجمعهم اصل واحد سواء كانت قرابة مباشرة أو قرابة حواشي"³ .

وعليه فان التنازل عن حق الامتياز مجانا لذوي الحقوق يكون في احدى حالتين:

- في حالة العجز حيث أن الكبر في السن أو المرض يحول دون الاستغلال الأمثل للأراضي محل الامتياز وممارسة النشاط الفلاحي بصفة شخصية .

- حالة بلوغ سن التقاعد يستفيد الفلاحون من نظام التقاعد باعتبارهم عمال غير إجراء ، حيث حدد الصندوق الوطني للتقاعد لهاته الفئة شرطين للاستفادة من التقاعد وهما ، اما بلوغ سن 65 سنة على الأقل أو 60 سنة في حالة العجز التام⁴ .

1 تنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10: "للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال".

2 محمد زكرياء شيخ ، مرجع سابق، ص 58.

3 راجع المواد من 32 إلى 35، من الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، ج.ر.ج. 78، د 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

4 رضا بوعافية ، مرجع سابق، ص 142.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

وإعمالا لنص المادة 15 من القانون 10-03، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يتنازل عن حق الامتياز الفلاحي للغير بمقابل، ولكن الأولوية تكون لأعضاء المستمرة الفلاحية الواحدة عن طريق ممارسة حق الشفعة، كما يمكن للدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة، ومسؤولة للحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي، أن تتدخل لممارسة حق الشفعة في حالة لم يبيدي باقي أعضاء المستمرة ممارستهم لهذا الحق في 30 يوما من تاريخ الإعلام ، وعليه يجب على المتنازل عن حق الامتياز أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغبة في التنازل عن حق الامتياز ، وكذا مبلغ التنازل¹. وفي حالة لم يقيم كل من أعضاء المستمرة الفلاحية ولا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حق الشفعة، يخصص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز وبعد موافقة الوالي مواصلة إجراءات التنازل عن حقه في الامتياز للغير طبقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا².

تاسعا: الحق في توريث الامتياز

يعتبر حق الامتياز مالا لذا فهو قابل للتوريث طبقا لنص المادة 13 من القانون 10-03، حيث تنص: "يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون". كما منح للورثة اجل سنة ابتداء من تاريخ اعلان الوفاة من اجل: -اختيار احد الورثة لتمثيلهم والتكفل بحقوقهم -التنازل بمقابل أو مجانا لاحد الورثة وعند انقضاء هذا الأجل دون تدخل الورثة لتحصيل حقوقهم ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك³.

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من عقد الامتياز على العقار الفلاحي

باعتبار أن عقد الامتياز يمنح حقوق للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي، فهو يرتب عليه كذلك التزامات نظير استغلاله واستفادته من الاراضي الفلاحية، حيث نوجز هذه الالتزامات فيما يلي:

أولا: الالتزام بدفع الإتاوة السنوية

تمنح الدولة حق الاستفادة من الاراضي الفلاحية عن طريق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على استغلال الأرض لا على الإنتاج أو الدخل ، وتحصل هذه الإتاوة بموجب قوانين المالية⁴.

1 حكيمة كيجل ، مرجع سابق ، ص 142.

2 المادة 20 من المرسوم التنفيذي 326/20، مرجع سابق.

3 المادة 25 القانون 10-03، مرجع سابق.

4 المادة 04 من القانون 10-03 ، مرجع نفسه.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 2012/03/19 المناطق التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة استغلال الاراضي محل الامتياز، حيث نصت المادة 02 منه على انه¹ : "تحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية كما يلي :

المناطق ذات الإمكانات الفلاحية	مبلغ الإتاوة	
	مسقية	غير مسقية
أ	15.000.00 دج	3.000.00 دج
ب	10.000.00 دج	2.000.00 دج
ج	5.000.00 دج	1.000.00 دج
د	800.00 دج	

ثانيا: الالتزام بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة:

جاء في نص المادتين 22 و23 من القانون 03-10 بأنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وإذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين وجب عليهم بناء على اتفاقية مبرمة بينهم غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم لا سيما في طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية أو في طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكذا توزيع واستعمال المداخل.

كما يلتزم المستثمر المستفيد باستغلال وحماية الاراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحققة بها ، طبقا لأحكام القانون 03-10، وكذا الالتزامات المحددة في دفتر الشروط الممضي من طرفه ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 32 ديسمبر 2010².

ثالثا: التصريح بكل اتفاقية شراكة يبرمها أو يلغها

مثل ما منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز حق إبرام اتفاقيات وشراكة من اجل توسيع المستثمرة وزيادة راس مالها وتحسين الخدمات فيها ، فقد الزمه كذلك بالتصريح بملء عقود الشراكة التي يبرمها مع الغير أو يلغها ، وفي حالة عدم التصريح بذلك أو تقديم تصريحات كاذبة بمنح القانون للإدارة الحق في فسخ العقد³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان، حق الامتياز لاستغلال الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج عدد 17 ، الصادرة في 25 مارس 2012.

² تنص المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10: "زيادة على الالتزامات الملقة على عاتق كل مستثمر فلاحي، يجب... إدارة شخصية ومباشرة...".

³ ليلي خليف ، زهية داني ، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2015، ص84.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

رابعا: إعلام الإدارة بكل تطورات قد تحدث في تسيير المستثمرة:

الزم القانون 03-10 طبقا لشروط دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 بضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث أو طارئ من شأنه أن يعرقل السير الحسن والعادي للمستثمرة الفلاحية، من اجل اتخاذ الإجراءات والتدابير الوقائية اللازمة¹.

خامسا: الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي محل الامتياز

يلزم القانون 03-10 المستثمر المستفيد من الامتياز الفلاحي باستغلال الأراضي الفلاحية لما خصصت له ،حيث أن تحويل الطابع الفلاحي للأراضي الممنوحة في إطار الامتياز يعد إخلالا بالتزاماته المنصوص عليها قانونا. ولذلك جاء في المادة 28 من القانون المذكور أعلاه: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإصدار المبلغ قانونا ، تقوم إدارة الأملاك الوطنية ، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الادارية"².

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة عقد الامتياز الفلاحي

بما أن الإدارة أو الدولة تعد الطرف الأول في إبرام عقد الامتياز الفلاحي وبصفتها مالكة الرقبة ، و تعمل على حماية الاراضي الفلاحية ، كما تسهر على تنفيذ البرنامج الذي قدمه المستثمر طالب الامتياز وصادق عليه من خلال دفتر الشروط ، وتعمل كذلك على التطبيق الصارم للقوانين التي تنظم هذا الحق ، كما تلتزم الإدارة باتخاذ الإجراءات الضرورية لمرافقة المستثمر وحمايته والإسراع في منحه الرخص اللازمة من اجل طمأنته ومساعدته على تنفيذ التزاماته في احسن الظروف ، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى الحقوق التي أقرها المشرع الجزائري للإدارة في (الفرع الأول) ، ثم نستعرض اهم الالتزامات التي يجب على الإدارة التقيد بها اتجاه المستثمر المستفيد من هذا الامتياز(الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز

تمتلك الإدارة مانحة العقار لاستغلاله عن طريق الامتياز حقوق أقرها المشرع الجزائري في القانون 03-10، من اجل التسيير الحسن للمستثمرة الفلاحية وتتمثل هذه الحقوق اساسا في حق الشفعة في حالة تنازل المستفيد عن حق الامتياز، وتتمتع أيضا الإدارة مانحة الامتياز بحق الرقابة على أعمال المستثمر المستفيد خلال سريان عقد الامتياز، إضافة

1 المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10، مرجع سابق.

2 رضا بوعافية ، مرجع سابق، ص 252.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

إلى حق التجريد من حق الامتياز، واسترجاع الاراضي في حالة الفسخ أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية وسنلخص هذه الحقوق من خلال:

أولا: ممارسة حق الشفعة

عرف المشرع الجزائري الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري بأنها : "الشفعة رخصة تميز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها..."¹.

ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة المخولة من طرف الدولة لممارسة حق الشفعة باعتباره ممثلا للدولة²، وبممارسة هذا الحق تصبح الدولة مالكة لحق الامتياز وللعقار محل الامتياز ، ولا يتحقق ذلك إلا بتوافر شرطين على سبيل الحصر وهما :

- عند رغبة المستثمر في التنازل عن حق الامتياز في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية

- في حالة تنازل الورثة عن حصة مورثهم.

للإشارة فان أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية لهم الأولوية في ممارسة حق الشفعة اذا تنازل احد الأعضاء عن حقه في الامتياز³ ، وتهدف الدولة من ممارسة حق الشفعة للحفاظ على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، التي هي محل امتياز من المضاربة ومن سلطة أصحاب المال والحرص على منح استغلالها لمستحقيها⁴.

ثانيا: ممارسة سلطة الرقابة

منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارسة الرقابة في كل وقت على المستثمر صاحب الامتياز من خلال تطبيقه للبرنامج المتفق عليه مع الإدارة بناء على دفتر الشروط ، وكذا المحافظون على العقار من الممارسات الغير مشروعة طبقا لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10⁵ ، حي يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وعن طريق أعوانه القيام بزيارات للمستثمرة، وعلى المستثمر تسهيل مهمتهم من خلال اطلاعهم الوثائق والاتفاقيات التي يبرمها في مجال استغلال مستثمرته.

1 المادة 794 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

2 المادة 15 من القانون 10-03، مرجع سابق.

3 بلال عاشور، لمياء حواوسة ، مرجع سابق ، ص 52.

4 رضا بوعافية ، مرجع سابق، ص 245.

5 عبد العظيم سلطاني ، الرقابة على الاراضي الفلاحية والعمرانية وأثارها على حماية البيئة في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر، ص 109.

ثالثا: الحق في التجريد من الامتياز

بما أن الدولة هي مالكة الرقبة بالنسبة للأراضي الفلاحية فلها طبقا لهذه السلطة تجريد المستثمر من حق الامتياز ، وذلك بفسخ عقد الامتياز أو الغائه، وهذا ليس لإخلال المستفيد بالتزاماته دائما إنما قد يحدث ذلك في حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة ، أو في حالة اذا كانت الاراضي الممنوحة في اطار الامتياز أو جزء منها مبرمج من اجل إنجاز مشاريع عمومية ، وهذا طبقا للقانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/26 ، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة¹ .

رابعا: استرجاع الاراضي والأموال السطحية المتصلة بها

يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاع الاراضي الفلاحية محل الامتياز والأملاك السطحية المتصلة بها لعدة أسباب متمثلة في:

- عدم إيداع المستثمرين أو ورثتهم لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المنصوص عليها قانونا.
- في حالة عدم قبول ملفات المستثمرين من طرف اللجنة الولائية.
- عند انتهاء حق الامتياز بانقضاء المدة القانونية المحددة ب40 سنة دون تقديم طلب التجديد من المستفيد من الامتياز.
- بطلب من المستفيد قبل انتهاء المدة القانونية لعقد الامتياز.
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها قانونيا²

خامسا: سلطة توقيع الجزاءات

إن الجزاءات الإدارية لا تتسم بطابع العقوبة الجنائية التي تهدف إلى ردع الجاني، بل إن الجزاءات الإدارية في مجال العقود الإدارية ولا سيما عقد الامتياز على العقار الفلاحي هدفها الأساسي هو ضمان تنفيذ العقود الإدارية وإعادة التوازن بين الالتزامات المتبادلة لأطراف العقد الإداري³. لضمان تنفيذ المستفيد للالتزامات القانونية المنصوص عليها في القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10، اعطى المشرع للإدارة سلطة توقيع الجزاءات وغالبا ما تكون مالية على المستثمر صاحب الامتياز نتيجة التطبيق السيء لبرنامج الامتياز، أو لعدم احترامه للمواعيد المتفق عليها⁴. ويتم تحديد

1 حسناء بوشريط ، ص 431.

2 رضا بوعافية ، مرجع سابق، ص 245.

3 عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر، 2005 ، ص 219.

4 عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 110.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

قيمة الجزاءات المالية من طرف إدارة أملاك الدولة تعويضاً عن الضرر الذي تسبب فيه المستثمر صاحب الامتياز نتيجة الإخلال بالتزاماته¹.

سادساً: حق الإدارة في الحصول الإتاوة التجارية السنوية

تعد الإتاوة التجارية السنوية حق يثبت للدولة ممثلة في مديريات أملاك الدولة في شكل مبلغ مالي رمزي، و هي عبارة عن مصطلح مالي يقترب إلى فكرة الضريبة إلا أنه يختلف ويتميز عنها، كون الإتاوة يتم فرضها بمقابل وهو الانتفاع بالشيء في حين أن الضريبة ليس لها مقابل².

حيث يقع على عاتق المستثمر المستفيد من حق الامتياز على العقار الموجه للاستثمار أياً كان نوعه ونمطه، دفع إتاوة تجارية سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وفق قوانين المالية والتي تتكفل بتحديد مبلغ الإتاوة التجارية المترتبة عن استفادة المستثمر من الامتياز على العقار الفلاحي خصوصاً، كما يتم تسديدها كل سنة لدى قابض مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والواقع العقار الممنوح في دائرة اختصاصها والمستفاد من ذلك أن المشرع قد جعل مقابل الانتفاع إتاوة سنوية، مما يستشف من خلاله نيته لتسهيل وتحفيز الاستثمار والتي جعلها في مناطق أخرى بأسعار رمزية ومغرية للمستثمرين.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع ومن أجل تشجيع المستثمرين أكثر، فقد خفض من مبلغ الإتاوة التجارية السنوية بموجب نص المادة 9 من الأمر رقم 04-08 المعدلة وفقاً للمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011،³ أما بخصوص منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقد نصت كذلك المادة 3 الفقرة 2 التي من بين ما تقضي به أنه على المستثمر صاحب الامتياز دفع مبالغ الأتاوى السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجلها⁴.

الفرع الثاني: التزامات الإدارة مانحة الامتياز

باعتبار الدولة طرفاً رئيسياً في عقد الامتياز فقد اقر لها المشرع جملة من الحقوق تمارسها في مواجهة المستثمر صاحب الامتياز ، وإلى جانب هذه الحقوق هناك التزامات أثقل بها المشرع كاهل الإدارة ، فحملها واجبات كبيرة اتجاه المستثمر المستفيد من عقد الامتياز ، منها ما هو سابق لإبرام عقد الامتياز كتحضير الملف ، وعرضه على اللجان

1 المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

2الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، وهران، الجزائر، 2006، ص216.

3 قانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، مرجع سابق.

4 قانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2016 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

المختصة ، ومنها ماهي ملزمة به أثناء تحضير وإبرام عقد الامتياز الفلاحي وتسليمه ، إضافة إلى ما بعد منح الامتياز من خلال المرافقة والتوجيه وتقديم الدعم للمستثمر وحماية الاراضي محل الامتياز والمحافظة على وجهتها الفلاحية¹.

أولاً: الالتزام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه:

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد وتحرير عقد الامتياز ، فان كانت المستمرة فردية تقوم هذه الأخيرة بإعداد العقد باسم المستثمر المستفيد ، اما اذا كانت المستمرة الفلاحية جماعية فتحرر عقود امتياز باسم كل عضو في المستمرة ، واذا تعلق الأمر بالورثة في حالة وفاة مورثهم ، فيتم إعداد عقد امتياز باسم جميع الورثة².

ومن اجل الإسراع في إعداد عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة وتسليمه ، صدرت تعليمة من طرف وزارة الفلاحة تلتزم فيها إدارة أملاك الدولة بالتخلي بالمرونة اللازمة وعدم عرقلة الإجراءات وإعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة المطلوبة³.

ثانياً: الالتزام بمنح التراخيص اللازمة والضرورية

من اجل تطوير المستمرة الفلاحية وتوسيعها، قد يضطر المستثمر المستفيد من الامتياز لإنشاء بنايات أو شراء معدات تساعد في نشاطه الفلاحي، وقد تطرقنا سابقاً أن المستثمر المستفيد لا بد أن يعلم الإدارة مانحة الامتياز بكل تطوير أو إنشاء يقوم به على مستوى المستمرة الفلاحية، لهذا على الإدارة المعنية كذلك أن تمنحه الرخص اللازمة وتقوم بكل التسهيلات من اجل تجسيد ما يمكنه من تطوير مستثمرته الفلاحية.

ثالثاً: الالتزام بالتعويض في حالة إنهاء عقد الامتياز

ينتهي عقد الامتياز على العقار الفلاحي بعد مرور 40 سنة وهي المدة المحددة له قانوناً وعدم تقديم طلب التجديد من طرف المستثمر، كما أعطى المشرع للمستثمر المستفيد الحق في إنهاء أو فسخ عقد الامتياز قبل انتهاء المدة القانونية المحددة له، وينتهي العقد كذلك في حالة إخلال المستثمر المستفيد بالتزاماته التعاقدية.

عند انتهاء عقد الامتياز الفلاحي بأحد هذه الحالات فالإدارة ملزمة بتعويض المستثمر عن الأملاك السطحية ومنشآت الري وكل المباني والتحسينات التي قام بها على مستوى المستمرة الفلاحية ، وهذا التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بناء على المادة 26 من القانون 10-03⁴، وكذا المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم الرئاسي 10/326.

1- عائشة حريتي ، مرجع سابق ، ص 301.

2- المادة 06 من القانون 10-03، مرجع سابق.

3- التعليمية الوزارية رقم 03085، الصادرة بتاريخ 2011/11/04، المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

4- المادة 26 من القانون 10-03، مرجع سابق.

المبحث الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وتسوية منازعاته

يعتبر عقد الامتياز على العقار الفلاحي عقدا إداريا يرتب حقوقا والتزامات على طرفيه، كما يعتبر عقدا محدد المدة ينتهي بنهايتها، وسنحاول في هذا المبحث التطرق إلى نهاية عقد الامتياز الفلاحي في إطار القانون 10-03، وكذا في حالة نشوء نزاعات بين الإدارة مانحة الامتياز كطرف أول في العقد مع المستثمر المستفيد كطرف ثاني، قد تؤدي هذه النزاعات إلى إنهاء عقد الامتياز الفلاحي خلال فترة سريانه وقبل انتهاء المدة القانونية المحددة له وهو ما سنتناوله على التوالي:

المطلب الأول: نهاية عقد الامتياز على العقار الفلاحي

حيث نتطرق في (الفرع الأول) من هذا المطلب للنهاية الطبيعية لعقد الامتياز وهي في حالة نهاية مدته القانونية دون طلب التجديد ، اما (الفرع الثاني) فسنبين فيه النهاية غير العادية لعقد الامتياز.

الفرع الأول: النهاية العادية لعقد الامتياز

في حالة نهاية مدة عقد الامتياز والمقدرة ب 40 سنة ولم يتقدم المستفيد منه بطلب تجديده ، فالأثر المترتب عن ذلك هو النهاية العادية لعقد الامتياز حيث يكون للمستفيد حق التعويض عن الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز وعن كل منشأة أو تحسين قام به على المستثمرة الفلاحية تحدده مديرية أملاك الدولة. كما تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت محل امتياز وتضمها إلى الحافظة العقارية لإعادة استغلالها مرة أخرى.

الفرع الثاني: النهاية غير العادية لعقد الامتياز الفلاحي

قد تنشأ خلافات بين طرفي عقد الامتياز الفلاحي أثناء فترة تنفيذ عقد الامتياز قد تؤدي إلى إنجائه عن طريق الفسخ ، وهو ما يصطلح عليه بالنهاية الغير عادية لعقد الامتياز، ويكون إنهاء العقد بالطريقة الغير عادية في الحالات التالية:

أولا : إنهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر المستفيد

أعطى القانون 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز الحق في إنهاء حق الامتياز قبل انتهاء مدته القانونية ومن جانب واحد ويتم ذلك بالإشعار بالانسحاب قبل سنة على الأقل كما هو منصوص عليه في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 وذلك لضمان استغلال امثل للأراضي الفلاحية المسترجعة 1.

1 المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق.

ثانيا: إنهاء عقد الامتياز من طرف الإدارة المانحة

ويكون ذلك عند إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إعداره للمستثمر أو انتهاء اجل الإنذار² ويعود ذلك لإخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية وعدم الامتثال للقواعد القانونية اللازمة ، ويكون إخلال المستثمر بالتزاماته اذا ارتكب احدى هذه المخالفات المقررة بالقانون 03-10 وهي :

أ -عدم استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية محل الامتياز

الزم المشرع الجزائري المستمر صاحب الامتياز باستغلال الأراضي بصفة مباشرة وشخصية سواء كانت فردية أو جماعية ، واعتبر من لا يستغل الأراضي الفلاحية دون مبرر متعسفا في استغلال الحق حيث قد يصل جزاء عدم استغلالها إلى حد التجريد من حقا للملكية في حد ذاتها اعتبارات المصلحة العامة ، وقد نص المشرع في القانون 03-10 على اجل سنة دون استغلال للأرض الفلاحية يعد تعسفا³.

ب-تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي محل الامتياز

وهو شرط أكدت عليه جميع التشريعات السابقة لان منح الأراضي للاستغلال الفلاحي هو جوهر هذه العملية ويكون تحويل أراضي الامتياز الفلاحي عن وجهتها اذا تم استغلالها في عمليات البناء أو بيعها كقطع أراضي⁴.

ج- التأجير من الباطن

أكد المشرع الجزائري من خلال القانون 03-10 إن اجأر الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها إخلال بالتزامات عقدية توجب الفسخ من جهة الإدارة بالإدارة المنفردة

د-عدم تسديد الإتاوة السنوية

يمنح عقد الامتياز على العقار الفلاحي مقابل إتاوة سنوية يدفعها المستفيد من الامتياز حيث يعد إخلالا بالالتزام عدم دفع هذه الإتاوة لا جلين متتاليين (سنتين) وبعد إنذارين متباعدتين دون استجابة يحق الإدارة أملاك الدولة الفسخ من جانب واحد فقط.

1 حسناء بوشريط ، مرجع سابق، ص437.

2 المادة 28 من القانون 03-10 ، مرجع سابق.

3 المادة 29 من القانون 03-10 ، مرجع سابق.

4 حسناء بوشريط ، مرجع سابق ، ص 441.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

بالإضافة إلى حالات أخرى لم ينص عليها القانون 10-03، إنما قررها دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 1326/10 غياب الإدارة المباشرة للمستثمرة، البناء بدون رخصة التصريح الكاذب بعدم التصريحات بمختلف التغيرات التي قد تطرا على المستثمرة الفلاحية ،عدم استغلال الأرض الممنوحة في اطار الامتياز طيلة مدة سنة كاملة.

المطلب الثاني: تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الفلاحي

أن إعداد عقد الامتياز على العقار الفلاحي وأثناء تنفيذه، قد تثار نزاعات حول مدى تقييد أطراف العقد بالإجراءات القانونية سواء أثناء مدة سريانه وكذا التزام كل منهما بالحقوق والواجبات الملقاة على عاتقهم، وفي حالة العكس يتم اللجوء إلى القضاء من اجل تسوية هذه النزاعات، غير أن المثار في هذه النقطة هو مجال الاختصاص القضائي الذي تخضع له هذه النزاعات بين القضاء الاداري أو القضاء العادي وهو ما سنوضحه في هذا المبحث من خلال المطلبين الآتيين:

الفرع الأول: النزاعات التي يختص بها القضاء الاداري

حددت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المنازعات التي يكون القضاء الاداري هو المختص في معالجتها، حيث نصت في فقرتها الثانية على انه : "تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا فيها"²

وعليه سنتطرق إلى النزاعات التي يكون القضاء الاداري هو القضاء الذي يفصل فيها.

وهي الدعاوى التي ترفع اما الجهات القضائية الادارية من اجل الغاء قرار إداري قد يكون غير مشروع ومخالفا للقانون. وعرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها : "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية الادارية المختصة بغرض الغاء قرار إداري غير مشروع، طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا"³.

ومن بين القرارات التي قد يطلب المتضرر منها الغائها عن طريق عريضة إدارية يودعها على مستوى المحكمة الادارية المختصة إقليميا هي:

1 المادة 08، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10/326، مرجع سابق.

2 المادة 800، من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ج ج عدد 21، صادرة في 23 ابريل 2008.

3 عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 48.

أولاً: إلغاء القرار الإداري برفض منح الامتياز من طرف الوالي

ترفع هذه الدعوى من طالب الاستفادة من حق الامتياز على العقار الفلاحي في حالة رفض الملف من طرف اللجنة الولائية المختصة التي يرأسها الوالي ، ففي حالة رفض الملف يبلغ المعني بقرار الرفض الصادر عن الوالي ، حي يمكن للمعني الطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة الادارية حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تراقب مدى مشروعية هذا القرار¹.

ثانياً: دعوى الغاء قرار إسقاط حق الامتياز

جاء في القانون 03-10 ، وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 ، انه بالنسبة للمستثمرين الفلاحيين الذين لم يودعوا ملفاتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الأجل المحدد في المادة 30 من هذا القانون وهو (18 شهرا) ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية² ، بعد إعدارين متباعدتين (مدة شهر) دون استجابة لذلك ، حيث يصدر الوالي في حقهم قرارا بإسقاط حق الامتياز عنهم ، كذلك بالنسبة لورثة المستفيد من حق الامتياز في حالة وفاة مورثهم ، منح لهم المشرع اجل سنة من تاريخ إعلان الوفاة من اجل اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها والا اعتبروا متخلين عن حقهم في الامتياز ، فيصدر في حقهم قرارا بإسقاط حق الامتياز عنهم ، فيمكنهم بذلك رفع دعوى إدارية قصد الغاء القرار والمطالبة بإبطاله ، وطيلة سريان الدعوى الادارية لا يحق لإدارة أملاك الدولة ، طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 326/10 بان تقوم باسترجاع الاراضي والأملاك السطحية المتصلة بها ، إلى غاية بت الجهات القضائية فيها نهائيا³ ، وفي هذه الحالة يتعين شهر العريضة الادارية لدى المحافظة العقارية لان النزاع يتعلق بإلغاء وثيقة تم شهرها وهي عقد الامتياز على العقار الفلاحي⁴.

ثالثاً: دعوى الغاء قرار الفسخ الاداري

منح القانون 03-10 للإدارة مانحة الامتياز الفلاحي حق فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر المستفيد بالتزاماته ، حيث نصت المواد 28 و29 من المرسوم التنفيذي 326/10 على المخالفات التي يعاينها المحضر القضائي ويتم تحرير محضر المخالفة ، وبناء عليه يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر من اجل الاحتكام إلى شروط دفتر الشروط ، وكذا احترام الالتزامات التعاقدية واذا لم يلتزم للإعذار الأول يوجه له إعذار ثاني وبعد انتهاء الأجل الممنوح قانونا ، يقوم الديوان بإخطار مديرية أملاك الدولة من اجل التدخل وفسخ عقد الامتياز من جانب واحد عقوبة

1 المادة 801، من القانون رقم 08-09، مرجع سابق

2 المادة 30 من القانون 03-10، مرجع سابق.

3 المادة 21 من القانون 03-10، مرجع نفسه.

4 المادة 14 من الأمر 74/75، مرجع سابق.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

على الإخلال بالالتزامات المفروضة عليه ، ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز وخلال شهرين من تاريخ تبليغه لقرار الفسخ أن يرفع دعوى الغائه اذا رأى أن هذا القرار مجحف وفيه نوع من التعسف¹.

رابعا: دعوى التعويض

تعرف دعاوى التعويض بأنها : "الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الاداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة².

ويتم تحديد مبلغ التعويض اما عن طريق الاتفاق وهو التعويض القانوني، وإما يكون عن طريق القضاء، حيث يتم تحديده من طرف القاضي.

وبالنسبة للامتياز الفلاحي، ومهما كانت الأسباب التي أدت إلى نهاية العقد سواء بالطرق العادية أو الغير العادية التي درسناها سابقا، فالمستثمر المستفيد من الامتياز له الحق في التعويض، تحدده مديرية أملاك الدولة بتقييم وتقدير مبلغ التعويض، ويجب طرح 10 % من مبلغ التعويض كجبر للضرر الذي لحق بالأرض الفلاحية، ويجوز للمستثمر الطعن في مبلغ التعويض أمام القضاء الاداري اذا قدر أن هذا المبلغ مجحف بموجب دعوى التعويض³.

خامسا: دعوى استحقاق الملكية

عرفها الأستاذ السنهوري بأنها "الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية شيء الذي هو تحت يد الغير عقارا كان أو منقولاً"⁴، وعليه تعتبر دعوى استحقاق الملكية هي الوسيلة القانونية لحماية المستثمر من محاولة منازعته في ملكيته، فاذا ادعى شخص ملكيته للعقار الفلاحي محل الامتياز، وجب عليه رفع دعوى استحقاق الملكية أمام القاضي الاداري المختص إقليميا ضد الوزير المكلف بالمالية مملا بالمدير الولائي لأملاك الدولة.

اما بالنسبة لإثبات هذه الملكية فللقاضي المكلف بنظر الدعوى استعمال كل الطرق لإثبات الحق كطلب تحقيق أو معاينة أو انتداب خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق لتحديد المالك الحقيقي⁵.

¹ مريم بورابة ، مرجع سابق ، ص 320.

² سليمان مُجَّد الطماوي ، القضاء الاداري ، الكتاب الثاني ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1996 ، ص 265.

³ حكيمة كيحل ، مرجع سابق، ص 272.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع ، د ب ن، 2001، ص 591.

⁵ حكيمة كيحل ، مرجع سابق ، ص 201.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

الفرع الثاني: النزاعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم ، أو مع الغير¹ ، حيث ينظر فيها قضاة القسم العقاري طبقا للمادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² ، وسنتطرق هنا إلى النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم أولا ، ثم إلى النزاعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والغير ثانيا.

يختص القسم العقاري بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم اذا تعلق ذلك بتسيير شؤون مستثمرتهم³ ، ويمكن حصر النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في :

- النزاعات المتعلقة باقتسام الأرباح

- النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

- المنازعات المتعلقة بتسوية التركة في حالة وفاة أحد الأعضاء.

أولا: النزاعات المتعلقة باقتسام الأرباح

منح المشرع الجزائري بموجب المادة 22 من القانون 10-03 أعضاء المستثمرة الفلاحية حرية تسييرها ، وذلك بإبرام اتفاقية فيما بينهم غير ملزمة للغير ، لا سيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة ، طرق مشاركة كل منهم في العمل بها وكذا توزيع واستعمال المداخيل⁴ .

وجاء في القرار الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28 ، ومما جاء فيه : "حيث أن استئناف الطاعنين ليس له مبرر وما يؤسسه قانونا ، لان حق المستأنف عليه المطعون ضده قد شارك مباشرة أو شخصا الأشغال ضمن الإطار الجماعي ، كما تلزمه بذلك المادة 21 من القانون 87-19 ... ومن هنا جاء قرارهم مشوبا بالتقصير⁵

ثانيا: النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم:

من اجل السير الجيد للمستثمرة الفلاحية الزم المشرع الجزائري أعضاء المستثمرة الفلاحية باختيار احدهم لتمثيلهم كما يجب عليهم إدارة مستثمراتهم بصفة شخصية ومباشرة¹ .

1 مريم بورابة ، مرجع سابق ص 310.

2 نص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 ، المؤرخ في 05 فيفري 2008 على : "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية".

3 المادة 513 ، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق.

4 المادة 22 من القانون 10-03 ، مرجع سابق.

5 سامية نويري ، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، الجزائر ، 2018 ، المجلد 11 ، العدد 01 ، ص 185.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

وقد تنثور نزاعات بين الأعضاء في حالة إخلال احدهم أو بعضهم لالتزاماته ، ما يؤدي بهم اللجوء إلى القضاء العادي (القسم العقاري) من اجل التوصل إلى حل لهذا النزاع².

ثالثا: النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية والاتفاقية

نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن : "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو اكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية"³.

وحسب المادة 22 من القانون 03-10 يعين المستثمرون بموجب اتفاقية ممضية بينهم احد الأعضاء من اجل تسيير المستثمرة الفلاحية وتمثيلها ، وكذا طريقة مساهمة كل عضو في أعمال المستثمرة الفلاحية ، وأيضا طريقة استعمال المداخل وتوزيعها ، ويتم الرجوع لهذه الاتفاقية في حالة وقوع نزاع وهي ملزمة بالنسبة لهم فقط دون الغير⁴.

ففي حالة وقوع نزاع حول مخالفة تنفيذ الالتزامات القانونية والاتفاقية يتم عرض النزاع على القسم العقاري في المحكمة المختصة إقليميا.

رابعا: النزاعات المتعلقة بتسوية التركة

إذا توفي احد أعضاء المستثمرة الفلاحية الزم القانون 03-10 الورثة بتعيين احدهم للقيام بإجراءات تسوية التركة ، وفي حالة عدم قيامهم بالتنازل سواء بمقابل أو بدون مقابل لاحد الورثة أو للغير في المدة المحددة ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفع دعوى لدى القسم العقاري في المحكمة المختصة لإثبات تخلي الورثة عن حقوقهم ، ويباشر باتخاذ الإجراءات اللازمة⁵.

1 المادة 22 من القانون 03-10، مرجع سابق.

2 سهام إيدير ، رسالة مقدمة من اجل الحصول على شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2018، ص 67.

3 المادة 514، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

4 المادة 22 من القانون 03-10 ، مرجع سابق.

5 المادة 25 من القانون 03-10، مرجع نفسه.

الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته

خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا في هذا الفصل إلى الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي من خلال الحقوق والالتزامات المتبادلة بين طرفي العقد، حيث منح المشرع الجزائري من خلال القانون 10 _ 03 للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز حق التنازل عن عقد الامتياز قبل انتهاء مدته القانونية، وحق توريث الامتياز والتنازل عنه للغير، كما منحه العديد من الحقوق الأخرى بموجب القوانين السارية المفعول

يمكننا القول أن المشرع الجزائري بإصداره للقانون 10 _ 03 مثل ما كان يهدف إلى تجسيد مشروع عقد الامتياز الفلاحي على ارض الواقع، سعى كذلك إلى ضبط وإيجاد الحلول المناسبة والأقل ضررا بطرفي العقد للنزاعات التي قد تنشأ أثناء تنفيذ المشروع الاستثماري من خلال:

_ إعطاء المستثمرين حق التنازل عن عقد الامتياز للغير أو للورثة، منح للمستثمرين حق فسخ عقد الامتياز بطلب منهم قبل انتهاء الآجال القانونية، إمكانية عقد شراكات مع الغير، حق الخروج من الشيوخ وإنشاء مستثمرة فلاحية فردية ومقابل ذلك القى عليه المشرع التزامات اتجاه الإدارة المانحة حق الامتياز، نوجزها في:

_ دفع الإتاوة السنوية، الالتزام بتسيير المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية، الالتزام بإعلام الإدارة بكل تغييرات قد تحصل على المستثمرة الفلاحية، الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة في إطار الامتياز.

بالمقابل منح المشرع الجزائري حقوقا للإدارة مانحة الامتياز والتي تتمثل في:

حق الرقابة على المستثمرين أثناء تنفيذ المشروع الممنوح في إطار الامتياز، حق الشفعة، حق التجريد من عقد الامتياز، حق استرجاع الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز.

وفي المقابل الزم المشرع الإدارة المانحة ب: إعداد وتسليم عقد الامتياز، منح التراخيص اللازمة للمستثمر من اجل تطوير مستثمرته، الالتزام بالتعويض في حالة إنهاء عقد الامتياز أو فسخه.

كما يترتب على عقد الامتياز آثار أخرى تتمثل في النزاعات التي قد تطرأ على تنفيذ عقد الامتياز، حيث يحق للمستثمر أن يرفع دعاوى أمام القضاء الإداري ومنها دعوى الإلغاء للقرارات المتعلقة بإسقاط حق الامتياز أو رفض منح الامتياز أو فسخ عقد الامتياز، دعوى التعويض عن إنهاء أو فسخ عقد الامتياز، ودعوى استحقاق الملكية ، كما يمكنه رفع دعاوى أمام القضاء العادي كالنزاعات حول اقتسام الأرباح، النزاعات التي تنشأ بين الأعضاء المستفيدين من الامتياز، النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية أو الاتفاقية، المنازعات المتعلقة بتسوية التركة في حالة وفاة احد أعضاء المستثمرة الفلاحية.

وتطرقنا كذلك إلى بعض المخالفات التي يسال عنها المستثمر جزائيا منها: انتحال الصفة، التزوير في المحررات

والعقود التي يبرمها المستثمر مع الغير، إصدار الشيك بدون رصيد... الخ.

خاتمة

من خلال دراستنا هذه يمكننا القول أن الدولة الجزائرية عملت على خلق نظام قانوني يتعلق بتكريس آلية عقد الامتياز في منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار الفلاحي على اختلاف أنواعه، تماشيا مع الأوضاع السائدة في كل مرحلة من مراحل التطور السياسي والاقتصادي وحتى الاجتماعي الذي عرفته، إذ اختلفت الأحكام المتبناة في الحقبة التاريخية الاشتراكية عن تلك التي عمل المشرع على إيجادها في مرحلة أواخر الثمانينات من القرن الماضي ، إلى غاية المرحلة التي نعيشها اليوم التي تميزت بالتوجه نحو اقتصاد السوق كبديل لنظام الاشتراكية الذي كان يعتقد السياسة ورجال الاقتصاد في الجزائر بأنه خيار لا رجعة فيه، وما واكب ذلك من إصلاحات في الميدان القانوني ، وكذلك تماشيا مع متطلبات العولمة الاقتصادية واحتدام المنافسة في مجال الاستثمار بين دول العالم.

الأمر الذي تجسد بالقانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، الذي كرس منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية أو في إطار الاستصلاح التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الذي انعكس على الجانب المتعلق باستغلال العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة ، حيث حظي باهتمام خاص من المشرع الذي خصص ترسانة قانونية تتعلق أساسا بموضوع منح حق الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، مشكلا بذلك أنظمة قانونية خاصة بالعقار الفلاحي والتي تدور في مجملها في فلك قوانين الاستثمار العامة لتحقيق التنمية الاقتصادية والتنمية المستدامة .

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع فقد وقفنا على أهم خصوصيات الأحكام والقواعد النازمة لموضوع منح حق الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار، إضافة إلى الحماية القانونية المضافة عليه، متوصلين لمجموعة من النتائج الهامة والمتمثلة في :

- أن اعتماد المشرع على أسلوب عقد الامتياز على العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه للاستثمار يتلاءم مع التوجهات الاقتصادية المستجدة
- تكريس عقد الامتياز الفلاحي كإلية لمنح الحافطة العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار الفلاحي أو في إطار الاستصلاح التي جاءت بها مختلف القوانين والتشريعات ، ليتم إصدار القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .
- أن منح عقد امتياز على العقار الفلاحي يتم بعد إمضاء دفتر الشروط من طرف المستثمر المستفيد ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، حتى تتمكن مديرية أملاك الدولة من إعداد عقد الامتياز وإخضاعه للإجراءات الشكلية اللازمة .

- كما كرس المرسوم التنفيذي 432/21، المؤرخ في 04 نوفمبر 2021، آلية عقد الامتياز، لمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح الذي يتولى تسييره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال تطبيق دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم في عملية المنح .
- و أحال المشرع كذلك تنظيم منح الامتياز في إطار الاستصلاح إلى المرسوم التنفيذي 265/20، المؤرخ في 22 سبتمبر 2022، الملحق بدفتر الشروط الذي ينظم منح الامتياز على الحافطة العقارية المحولة للهيئة المسيرة التي تقوم بعد إجراءات الموافقة على المنح بإمضائه رفقة المستثمر المستفيد، والمتمثلة في ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .
- كما نظم المرسوم التنفيذي 432/21، كيفيات وأجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها دون سند قانوني إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2022، الملحق بدفتر شروط يتم الاعتماد عليه بعد المطابقة ويتم إمضاؤه من طرف المستثمر المستفيد ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتمكن مديرية أملاك الدولة من إعداد عقد الامتياز وإخضاعه للإجراءات الشكلية كذلك.
- إن تحرير عقد الامتياز في جميع الحالات المدروسة، يتم من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا بصفتها موثق الدولة من جهة ومالكة للعقار من جهة أخرى وطرفا فيه.
- أن المشرع باعتماده لصيغة منح الامتياز على العقار الفلاحي ، وضع حدا لتحويل الأراضي الموجهة للاستثمار الفلاحي إلى أغراض أخرى، وكذا التنازل عنها للغير بأثمان باهظة والمضاربة بها على حساب خزينة الدولة، والابتعاد عن تحقيق سياسة الدولة في مجال الاستثمار الفلاحي.
- أن عقد الامتياز الفلاحي يرتب حقوقا والتزامات على عاتق الأطراف المتعاقدة ، من خلال دفاتر الشروط الممضاة من طرفهم .
- يرتب عقد الامتياز حق الاستغلال لصالح المستثمر المستفيد منه، في جميع أنماطه مقابل دفع إتاوة إيجاريه يتم تحديدها من الإدارة المانحة وفقا لقوانين المالية.
- وعليه يمكن القول من خلال دراسة هذا الموضوع أن المشرع ساهم إلى حد بعيد من خلال تكريس آلية عقد الامتياز في منح العقار الفلاحي الموجهة للاستثمار، بموجب منظومة قانونية خاصة تنظم عمليات منح الامتياز على اختلاف أنواعه .

ثانيا: الاقتراحات

من خلال النتائج المتوصل إليها يمكننا اقتراح :

- الإبقاء على صيغة منح حق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كصيغة وحيدة للمنع لضمان عدم تحويل وجهة الأرضية لأغراض أخرى غير الأغراض المخصصة لها.
- لابد من اعتماد إستراتيجية تنمية لتحقيق أهداف على المدى البعيد في الميدان الفلاحي، والعمل على خلق مناخ مناسب للاستثمار من خلال توفير حافطة عقارية فلاحية مخصصة لاحتواء المشاريع الاستثمارية.
- إجراء عمليات تحسيسية حول كيفية وأهمية منح الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي.
- إعطاء الأولوية للمستثمرين الذين تلقوا تكويناً علمياً عملياً في مجال الفلاحة.
- العمل على تجهيز المحيطات الاستصلاحية بجميع المرافق الضرورية كتعبيد الطرقات وتزويدها بشبكات الكهرباء والغاز والصرف الصحي والهاتف والإنترنت حتى تسمح بإقامة المشاريع واستمراريتها دون صعوبات مع مراعاة الجوانب المتعلقة بحماية البيئة .
- تنصيب لجان وزارية مشتركة تكلف بالمتابعة الميدانية للوقوف على مدى تقدم المشاريع الاستثمارية الممنوحة حسب كل إطار، ومنحهم صلاحيات قانونية لتحرير محاضر للمستثمرين المخالفين لالتزاماتهم قصد مباشرة الإجراءات القضائية لإلغاء الاستفادة ومنه استرجاع العقار الفلاحي الموجه للاستثمار وتطهيره.
- تفعيل دور اللجان الفرعية للاستثمار على اختلاف اختصاصاتها، للعمل على تقديم التوجيهات والتوضيحات المتعلقة بمختلف الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المستثمر ومرافقته وتذليل الصعوبات أمامه لتحقيق مشروعه الفلاحي الاستثماري.

أولاً: المصادر القانونية

أ_النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر ج ج عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975.
2. الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 52، صادرة في 1975/11/18.
3. القانون 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ج ج عدد 46، صادرة في 08 ديسمبر 1987.
4. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.
5. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج عدد 46، صادرة في 10 جويلية 2008.
6. الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، ج ر ج ج عدد 49، صادرة في 03 سبتمبر 2008.
7. القانون 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج. عدد 46، صادرة في 10 جويلية 2008.

ب-المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 97/490، المؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ج ج عدد 84، صادرة في 21 ديسمبر 1997.
2. بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 27، صادرة في 6 ماي 2009.
3. المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ج ر ج ج عدد 79، صادرة في 23 ديسمبر 2010.
4. المرسوم التنفيذي رقم 12/124، المؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان، حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج عدد 17، صادرة في 25 مارس 2012.

5. المرسوم التنفيذي رقم 265/20 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، ج ر ج ج عدد 57 ، صادرة في 27 سبتمبر 2022.
6. المرسوم التنفيذي رقم 432/21 ، المؤرخ في 04 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر ج ج عدد 85 ، صادرة في 07 نوفمبر 2021 .

ج- القرارات و المناشير الوزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992، المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لا ملاك الدولة الخاصة .
2. قرار رقم 11950، الصادر عن مجلس الدولة في 9 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، 2004، العدد 5
3. منشور وزاري مشترك رقم 108، المؤرخ في 23 فيفري 2011 ، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.
4. التعليمات الوزارية رقم 085/03، الصادرة بتاريخ 04/11/2011، المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
5. القرار الوزاري المشترك رقم 1809 ، المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 ، المتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
6. المنشور الوزاري المشترك 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 ، المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ثانيا - المراجع باللغة العربية

أ- الكتب :

1. ابراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B.O.T دراسة مقارنة، مؤسسة الطوخي، القاهرة سنة 2003م.
2. حكيمة كيجل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
3. سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر 1991.
4. سليمان محمد الطماوي، القضاء الاداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1996.
5. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، اسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، ب د ن، 2001.
6. عبد الله الشيخ عصمت ، مبادئ ونظريات القانون الاداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002م.
7. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
8. عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية ، جسور للنشر والتوزيع، ط 4، المحمدية، الجزائر.
9. ليلي زروقي ، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

10. مصطفى سلاي ، نجا حملاوي، عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار في الجزائر ، الطبعة الأولى ، دار جودة للنشر والتوزيع ، باتنة، الجزائر ، 2024م.

ب- أطروحات دكتوراه:

01 جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2020م.

02 حسناء بوشريط ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر ، 2016.

03 رضا بوعافية، اليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر ، 2018م.

04 عائشة حريقي ، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، 2021م.

05 عبد العظيم سلطاني ، الرقابة على الاراضي الفلاحية والعمرانية وأثارها على حماية البيئة في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2018.

06 فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر ، 2016م.

07 مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار ، (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، اطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2018 .

08 مريم بورابة ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021.

09 مصطفى سلاي، عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ، 2023م.

ج- رسائل الماجستير:

01 بئينة خالفة ، مريم حجاجي ، استغلال الاراضي الفلاحية في إطار عقود الامتياز - دراسة مقارنة -، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2023.

02 بلال عشور _ لمياء حواوسة ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2022.

- 03 تاسعديت أعراب ، خالد حاتم ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون الخاص المعقم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021.
- 04 رمزي بولعراس ، عبد المعز غريب ، عقد الامتياز "الامتياز الفلاحي نموذجاً"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي، تبسة ، الجزائر 2021.
- 05 سهام إيدر ، رسالة مقدمة من أجل الوصول على شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2018م.
- 06 صفاء صيقع ، نهاية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2023م.
- 07 طه البشير دينار ، الآليات القانونية لاستثمار العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2020م.
- 08 فوزي عماري، مونية بن عبد الرحمان، منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 10_03 والمنازعات التي يثيرها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017_2018م.
- 09 ليلي خليف ، زهية داني ، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2015.
- 10 محمد طرشي ، عقود الامتياز الاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملية لمتطلبات نيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر ، 2017م.
- 11 نوال يحيوي ، هند بوعموشة ، استثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري عن طريق الامتياز، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة، الجزائر ، 2020.

د-المقالات.

01. احمد دحة ، السعيد كليوات، منح الأراضي الفلاحية للاستصلاح في إطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 432/21 ، المؤرخ في 2021/11/04 ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، الجزائر ، 2023 ، العدد 02.
02. جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 432/21، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس ، المدية ، الجزائر ، 2022 ، العدد 02.

03. دلال بليدي ، خولة بوقرة، شروط الاستفادة من عقود الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية الجديدة ، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي بافلو ، الأغواط ، الجزائر ، 2018 ، العدد 3.
04. زهير عماري، إشكاليه تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر واهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة الأبحاث الاقتصادية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سطيف، الجزائر، 2013، العدد 13.
05. سامية نويري ، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2018، العدد الأول.
06. سعيد مبروكي، الاختصاص القضائي في حل منازعات عقد امتياز العقار الفلاحي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، الجزائر، 2023 ، العدد 02.
07. طيب قبالي ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، الجزائر ، 2020 ، العدد 2.
08. كريمة فردي ، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2016 ، العدد 46 .
09. محمد زكرياء شيخ ، أثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة تشريعات البناء ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، 2018 ، العدد 05.
10. محمد لعشاش ، الطبعة القانونية للإتاوة السنوية لمنح الامتياز الفلاحي في إطار القانون رقم 10_ 03، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محمد أولحاج ، البويرة ، الجزائر، 2023 ، العدد 01.
11. مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ، دفا تر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر ، 2012 العدد 7 .

هـ- محاضرات ومدخلات

01. احمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
02. فوزية زعموش ، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة، الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، الجزائر ، 2015 .

ثالثا-المراجع الأجنبية:

01 .DE L'AUBADERE ANDIRE, Traité des contrats administratifs, tome2, 11ème Edition, LGDJ,

الفهرس

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
2	أولاً: أهمية موضوع الدراسة.....
2	ثانياً: أسباب اختيار موضوع الدراسة.....
3	ثالثاً: أهداف الدراسة.....
3	رابعاً: الدراسات السابقة.....
3	خامساً: مناهج الدراسة.....
3	سادساً: إشكالية الدراسة.....
4	سابعاً: تقسيم موضوع الدراسة.....
5	الفصل الأول: تكوين عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار
5	المبحث الأول: المقصود بعقد الامتياز وأركانه.....
5	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية.....
5	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه.....
5	أولاً: تعريف عقد الامتياز الفلاحي.....
5	أ: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.....
6	ب: التعريف القضائي لعقد الامتياز.....
7	ج: التعريف القانوني لعقد الامتياز.....
9	ثانياً: خصائص عقد الامتياز الفلاحي:.....
9	أ: عقد الامتياز عقد إداري قابل للنقل:.....
10	ب: عقد الامتياز محدد المدة وقابل للتجديد.....
10	ج: عقد الامتياز يتم منحه مقابل إتاوة:.....
10	د: عقد الامتياز ينشئ حق عيني:.....
10	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
11	أولاً: مظاهر القانون العام في عقد الامتياز:.....
12	ثانياً: مظاهر القانون الخاص في عقد الامتياز.....
13	المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....

13	الفرع الأول: الأركان الموضوعية لعقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
13	أولا : ركن الرضا في عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
13	ثانيا : ركن المحل في عقد الامتياز على العقار الفلاحي:.....
14	ثالثا : ركن السبب في عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
15	الفرع الثاني: ركن الشكلية في عقد الامتياز على العقار الفلاحي:.....
15	أولا: الرسمية في عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
15	ثانيا: دور مديرية أملاك الدولة في تحرير عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
17	المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بمنح عقد الامتياز على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار:.....
17	المطلب الأول : إجراءات منح الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03.....
17	الفرع الأول : إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.....
18	أولا: الشروط المتعلقة بالمستفيد من تحويل حق الامتناع الدائم إلى عقد امتياز.....
19	ثانيا: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل عقد امتياز.....
19	ثالثا : إيداع ملف الحصول على عقد الامتياز الفلاحي.....
20	رابعا : دراسة ملف وإعداد عقد الحصول على عقد الامتياز الفلاحي.....
23	الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز على العقار الفلاحي والأملاك السطحية الخاصة للدولة المتوفرة.....
24	أولا: إعلان الترشح للاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي.....
24	ثانيا: دراسة ملفات ترشح طلب الامتياز.....
25	ثالثا : إعداد عقد الامتياز الفلاحي.....
25	رابعا : تسجيل وشهر عقد الامتياز الفلاحي.....
25	الفرع الثالث: إجراءات منح عقد الامتياز في إطار المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011
26	ثانيا: بخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشئة على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة
27	المطلب الثاني إجراءات منح عقد الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 432/21:.....
28	الفرع الأول: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الموجهة للاستصلاح والأراضي الصحراوية.....
28	أولا: إجراءات منح عقد الامتياز على الأراضي الموجهة للاستصلاح.....
29	ثانيا : إجراءات منح عقد الامتياز على الاراضي الصحراوية الموجهة للاستصلاح:.....
30	الفرع الثاني : إجراءات منح عقد الامتياز على الاراضي المستصلحة ومطابقتها.....
30	الفرع الثالث: إجراءات منح عقد الامتياز وفقا للمنشور الوزاري المشترك 1839.....
31	أولا : لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي ودورها.....

31	ثانيا: تحديد المحيطات موضوع الامتياز.....
31	ثالثا : تحديد وجهة المحيطات محل الامتياز
32	رابعا: إجراءات منح المحيطات محل الامتياز.....
32	خلاصة الفصل الأول.....
الفصل الثاني: أثار عقد الامتياز على العقار الفلاحي وتسوية منازعاته	
33	المبحث الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي
33	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي
33	الفرع الأول: حقوق الطرف المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي.....
34	أولا: حق استغلال الأرض استغلالا كاملا.....
34	ثانيا: الحق في تكوين مستثمرة فردية والخروج من الشبوع
35	ثالثا: الحق في توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز الفلاحي.....
36	رابعا: الحق في تجديد عقد الامتياز الفلاحي.....
36	خامسا: الحق في إنهاء عقد الامتياز الفلاحي.....
37	سادسا: الحق في إبرام عقود شراكة.....
37	سابعا: الحق في تشييد منشأة على المستثمرة الفلاحية.....
38	ثامنا: الحق في التنازل عن الامتياز.....
39	تاسعا: الحق في توريث الامتياز
39	الفرع الثاني: التزامات المستفيد من عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
39	أولا: الالتزام بدفع الإتاوة السنوية.....
40	ثانيا: الالتزام بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة:.....
40	ثالثا: التصريح بكل اتفاقية شراكة يبرمها أو يلغها
41	رابعا: إعلام الإدارة بكل تطورات قد تحدث في تسيير المستثمرة:.....
41	خامسا: الالتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي محل الامتياز.....
41	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة عقد الامتياز الفلاحي.....
41	الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز.....
42	أولا: ممارسة حق الشفعة.....
42	ثانيا: ممارسة سلطة الرقابة.....

42	ثالثا: الحق في التجريد من الامتياز.....
43	رابعا: استرجاع الاراضي والأمالك السطحية المتصلة بها.....
43	خامسا: سلطة توقيع الجزاءات.....
44	سادسا: حق الإدارة في الحصول الإتاوة التجارية السنوية.....
44	الفرع الثاني: التزامات الإدارة مانحة الامتياز.....
45	أولا: الالتزام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه.....
45	ثانيا: الالتزام بمنح التراخيص اللازمة والضرورية.....
45	ثالثا: الالتزام بالتعويض في حالة إنهاء عقد الامتياز.....
45	المبحث الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي وتسوية منازعاته.....
46	المطلب الأول: نهاية عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
46	الفرع الأول: النهاية العادية لعقد الامتياز.....
46	الفرع الثاني: النهاية غير العادية لعقد الامتياز الفلاحي.....
46	أولا : إنهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر المستفيد.....
47	ثانيا: إنهاء عقد الامتياز من طرف الإدارة المانحة.....
47	أ -عدم استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية محل الامتياز.....
47	ب-تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي محل الامتياز.....
47	ج- التأجير من الباطن.....
47	د-عدم تسديد الإتاوة السنوية.....
48	المطلب الثاني: تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الفلاحي.....
48	الفرع الأول: النزاعات التي يختص بها القضاء الاداري.....
48	أولا: الغاء القرار الإداري برفض منح الامتياز من طرف الوالي.....
49	ثانيا: دعوى الغاء قرار إسقاط حق الامتياز.....
49	ثالثا: دعوى الغاء قرار الفسخ الاداري.....
50	رابعا: دعوى التعويض.....
50	خامسا: دعوى استحقاق الملكية.....
50	الفرع الثاني: النزاعات التي يختص بها القضاء العادي.....
51	أولا: النزاعات المتعلقة باقتسام الارباح.....

51	ثانيا: النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم.....
52	ثالثا: النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية والاتفاقية.....
52	رابعا: النزاعات المتعلقة بتسوية التركة.....
53	خلاصة الفصل الثاني.....
55	خاتمة :.....
57	قائمة المصادر والمراجع.....
78	ملخص الدراسة.....

الملخص:

ينطوي عقد الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أهمية كبيرة بالنسبة للمشرع الجزائري وذلك من خلال المحافظة على العقار الموجه للاستثمار الفلاحي عن طريق الامتياز، والذي من خلال حسن استغلاله أن يسهم في التنمية الاقتصادية للبلاد، كما أن تطوير القطاع الفلاحي عن طريق عقد الامتياز، يحتاج إلى إرادة سياسية حقيقية للنهوض بهذا القطاع الذي يعتبر قطاع سيادي لبعض الدول.

كما أن التوجه إلى استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز حتما سيلقي بظلاله على باقي القطاعات خاصة قطاع الصناعة، وكذلك خلق ثروة حيوانية والمحافظة عليها عن طريق إنشاء مستثمرات فلاحية جيدة، إنجاز مزارع لتربية الأسماك مثل المزارع التي انشأت في ولاية ورقلة، والاهم من كل هذا عذا هو توفير اليد العاملة ما يؤدي حتما إلى نقص البطالة ولما لا القضاء عليها في بلادنا.

وتبقى الرقمنة اهم مشروع يجب الإسراع في تنفيذه سواء على قطاع الفلاحة أو على جميع القطاعات في الدولة، وهو ما نادى به رئيس الجمهورية في عديد المناسبات.

الكلمات المفتاحية:

. عقد الامتياز ، الاستثمار ، العقار الفلاحي

Abstract:

The concession contract on agricultural lands belonging to the private property of the state is of great importance to the Algerian legislator, through the preservation of the real estate destined for agricultural investment through the concession, which, through its proper exploitation, contributes to the economic development of the country, and the development of the agricultural sector through the concession contract, It requires a real political will to advance this sector, which is considered a sovereign sector for some countries.

Also, the tendency to exploit agricultural real estate through concessions will inevitably cast a shadow on the rest of the sectors, especially the industrial sector, as well as creating and preserving livestock wealth by establishing good agricultural investments, establishing fish farming farms like the farms that were established in the state of Ouargla, and most important of all this... It is the provision of labor, which inevitably leads to a shortage of unemployment, and why not eliminates it in our country.

Digitization remains the most important project whose implementation must be accelerated, whether in the agricultural sector or in all sectors in the country, which is what the President of the Republic has called for on many occasions.

Opening words: Concession contract, investment, agricultural real estate