

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص



## عقد الإمتياز الفلاحي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون الخاص

إشراف الأستاذة:

د/ سعدون كريمة

إعداد الطالبة:

فزوه كاميلية

لجنة المناقشة:

- الأستاذ موهوبي محفوظ ..... رئيسا
- الأستاذة سعدون كريمة..... مشرفة و مقررة
- الأستاذة سقلاب فريدة ..... ممتحنة

السنة الجامعية: 2019 / 2020

## إهداء

إلى الوالدين الكريمين.

إلى أختي.

إلى جميع الأصدقاء و الأحاب.

## كلمة شكر

أشكر الله تعالى الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع.

أشكر أستاذتي سعدون كريمة جزيل الشكر على قبولها الإشراف على هذا العمل، وكذلك أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم تصحيحه.

أشكر كل من أعانني من قريب أو من بعيد و لو بكلمة تشجيع في إنجاز هذه المذكرة.

## قائمة المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

ج.ر: الجريدة الرسمية

د.س.ن: دون سنة النشر

د.ب.ن: دون بلد النشر

ج: الجزء

ط: الطبعة

ص: الصفحة

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة

### ثانياً: باللغة الأجنبية

ONTA : Office National des Terres Agricoles

Op . Cit : Opus Citatum (référence Précédemment Cité)

P : Page

لا يخفى أن كل دولة من دول العالم هدفها الأساسي و الأولي هو تحقيق الاكتفاء الذاتي و الأمن الغذائي، خاصة الدول النامية كالجائر التي أخذت على عاتقها عبئ التخلص من مشكل التبعية الغذائية للدول الصناعية الكبرى،<sup>1</sup> لذلك يعد هذا الهدف من بين أهم أولوياتها المسطرة.

و نظرا للدور الكبير الذي تلعبه الأراضي الفلاحية في تحقيق الأمن الغذائي و المساهمة في التنمية المستدامة مع ضمان النمو الاقتصادي و التقدم الاجتماعي، تولت الجائر منذ إستقلالها إهتماما بالغا بهذه الأراضي خاصة بعد شغور العديد من المزارع و الأراضي الفلاحية بعد رحيل المعمرين، هذا ما دفع بالمشروع الجائري إلى إصدار ترسانة من القوانين لحماية تلك الأملاك الشاغرة و تنظيم كيفية تسييرها.

يعد المرسوم رقم 95/63، المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة<sup>2</sup> أول نص يتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية، غير أن هذا النوع من التسيير نتج عنه إختلال في التموين و التسويق، الأمر الذي جعل من هذا الأسلوب من التسيير عدم الفعالية، من الناحية الإقتصادية و الإجتماعية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- قوري يحي عبد الله، محددات نمو القطاع الفلاحي في الجائر (1990-2016)، مجلة التكامل الإقتصادي، المجلد7، عدد02، 2019، ص146.

<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 65/63، مؤرخ في 1963/03/22، يتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة، ج.ر عدد 17، صادر بتاريخ 1963، (ملغى).

<sup>3</sup>- أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد50، العدد 5، 2013، ص 158.

نتيجة لذلك، صدر الأمر رقم 653/68 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي للفلاحة<sup>1</sup> الذي جعل من العمال منتجين و مسؤولين، حيث منحت لهم هذه الأراضي في شكل إستغلالات فلاحية للإنتفاع بها دون مقابل و لمدة غير محدودة، دون التصرف فيها، أو إمتلاكها بالتقادم، أو إيجارها أو الحجز عليها، كما أنه لا يجوز إستغلالها إلا بصفة جماعية.<sup>2</sup>

بعد هذا صدر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية<sup>3</sup> الذي منح حق الإنتفاع بالأراضي الفلاحية بصفة مؤبدة و دون مقابل بمقتضى عقد إداري في شكل تعاونيات، ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث و هو غير قابل للتنازل أو الحجز عليه.<sup>4</sup>

إلا أنه نظرا لتسجيله نتائج ضعيفة في الميدان الفلاحي بسبب كثرة العراقيل و عدم النجاح في التحكم في التسيير ألغي و صدر أهم قانون لتنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتمثل في قانون 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المسمى بقانون المستثمرات الفلاحية<sup>5</sup>. الذي يمنح للمستفيدين حقا عينيا عقاريا قابل للنقل و التنازل و الحجز، و هو حق إنتفاع دائم، ينتقل إلى الورثة الذكور و الإناث.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - أمر رقم 653/68، مؤرخ في 30/09/1968، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج.ر عدد 15، صادر بتاريخ 15 فبراير 1969. (ملغى).

<sup>2</sup> - أحمد صالح علي، مرجع سابق، ص 158.

<sup>3</sup> - أمر رقم 73/71، مؤرخ في 8/11/1971، يتعلق بالثورة الزراعية، ج.ر عدد 97، صادر بتاريخ 30/11/1971. (ملغى).

<sup>4</sup> - بريك الزويبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2015. ص 3.

<sup>5</sup> - قانون رقم 19/87، مؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج.ر عدد 50 صادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987 (ملغى).

<sup>6</sup> - أحمد صالح علي، مرجع سابق، ص 160.

بعد مرور 23 سنة من تطبيق هذا القانون، و بعد تردد كبير للمشرع الجزائري في إيجاد نمط جديد تستغل عن طريقه الأراضي الفلاحية إستغلالا أمثلا بعد فشل كل القوانين السابقة، صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، الذي جاء بآخر نمط و المعمول به إلى يومنا هذا و هو إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب عقد الإمتياز الفلاحي الذي مهد له قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08<sup>2</sup> المؤرخ في 08 أوت 2008 كنمط وحيد و حصري في نص المادة 17 منه.

أمام كل ما مر به العقار الفلاحي من سياسات ومناهج وقوانين مختلفة ونظرا لأهميته القصوى بالنسبة للفلاحة والنهوض بالقطاع الزراعي، فإن ذلك يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية :

- ما مدى نجاعة عقد الإمتياز كوسيلة لتحقيق إستغلال أفضل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة؟

و لدراسة هذا الموضوع و الإلمام بمختلف جوانبه، فقد إعتدنا في دراستنا على المنهج التحليلي و النقدي من خلال الشرح و التعليق على النصوص القانونية، بالإضافة إلى إعتداد المنهج المقارن في بعض الأحيان. و بهدف الإجابة عن الإشكالية المطروحة قسمنا دراستنا إلى فصلين، الأول تطرقنا فيه إلى ماهية عقد الإمتياز الفلاحي، و الثاني إلى آثار عقد الإمتياز الفلاحي و المنازعات الناشئة عنه.

<sup>1</sup>- قانون رقم 03/10، مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 46 صادر بتاريخ 18 أوت 2010.

<sup>2</sup>- قانون رقم 16/08، مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 03 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر عدد 46، صادر بتاريخ 10 أوت 2008.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإمتياز الفلاحي

بعدما ثبت فشل نمط حق الانتفاع الدائم الذي اقره القانون 19 /87 المؤرخ في 08 /12 /1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم<sup>1</sup>. بحيث ترتب عن منحه عدة خروقات و تناقضات منها إهمال الأراضي وتحويلها عن طابعها الفلاحي، التنازل عن هذا الحق لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة، فضلا عن غياب المتابعة و الرقابة من جانب الإدارة.<sup>2</sup> تردد المشرع الجزائري كثيرا بشأن إيجاد نمط مخالف و جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، و لم يتوصل إلى ذلك إلا بعد مرور أكثر من 20 سنة من سريان القانون السابق ذكره، بحيث صدر قانون التوجيه الفلاحي 08 /16 المؤرخ في 03 أوت 2008 الذي أقر بالإمتياز كنمط جديد و حصري لإستغلال هذه الأراضي في مادته 17 التي تنص: " يشكل الإمتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. تحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص"<sup>3</sup> ثم صدر القانون 03 /10 المؤرخ في 15 /08 /2010، المحدد لشروط و كفاءات استغلال هذه الأراضي بموجب حق الإمتياز الذي أكدته المادة 03 منه.<sup>4</sup>

في هذا السياق سنحاول تبين مفهوم عقد الإمتياز الفلاحي ( مبحث أول)، و كيفية الإستفادة منه (مبحث ثان).

<sup>1</sup>- قانون رقم 19 /87، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- قبايلي الطيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 8، العدد 2، 2013، ص.ص 45-46.

<sup>3</sup>- قانون رقم 16/08، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- قانون رقم 03/10، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.



### المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

العقد بصفة عامة هو توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين سواء كان هذا الأثر إنشاء إلتزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه.<sup>1</sup> و المميز في عقد الامتياز أنه يترتب عن إتفاق يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما، يهدف إلى إنشاء مستثمرة فلاحية على أرض ملك خاص للدولة. و للإحاطة بمفهومه أكثر سوف نتطرق إلى تعريفه و بيان عناصره (مطلب أول)، و دراسة خصائص عقد الامتياز الفلاحي و ما يميزه عن بعض العقود المشابهة له ( مطلب ثان).

#### المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي و بيان عناصره

نظرا للأهمية التي يتسم بها الإمتياز إهتم الكثير من الباحثين بوضع تعريف له، الأمر الذي ترتب عنه تعدد في تعريفه. هذا ما سنتناوله في هذا المطلب بحيث نتطرق إلى تعريف عقد الامتياز الفلاحي ( فرع أول) و بيان عناصره ( فرع ثان).

#### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي

تعددت التعاريف المقدمة لعقد الإمتياز لذا سنحاول إبراز أهم التعريفات الفقهية القانونية و القضائية التي جاءت في هذا الصدد لتوضيح معنى عقد الإمتياز الفلاحي من خلال التطرق إلى تعريفه من الجانب الفقهي (أولا)، القانوني (ثانيا)، ثم القضائي (ثالثا).

#### أولا: التعريف الفقهي.

عقد الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو الخاص يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني؛ النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دار الهدى، 2012، الجزائر، ص42.

لمدة محددة، بحيث يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدماً عماله وأمواله وبتحتملاً المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق<sup>1</sup>

يمكن تقسيم عقد الامتياز إلى صورتان:

- عقد امتياز الأعمال العامة وفيه تقتصر دور صاحب الامتياز على إقامة منشأة عامة كأحد المنشآت الموانى أو الكبارى أو الإنفاق أو الطرق ذات الرسوم مقابل تحصيل رسم معين من مستغلي هذه المنشأة طوال مدة الامتياز.

- عقد امتياز المرافق العامة وفيه يقوم صاحب الامتياز (فرداً كان أو شركة) على نفقته ومسئوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مثلاً، مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين بالمرفق.<sup>2</sup>

وعرفه محمد جمال مطلق الذنبيات بأنه عقداً إدارياً يتعهد به أحد الأفراد والشركات بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بواسطة عماله وبتكليف من الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة و طبقاً للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور عن طريق إدارة مرفق عام اقتصادي لمدة محدودة مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين بالمرفق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، ط2، دار المجدد للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص.ص. 164.165.

<sup>2</sup>- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري؛ ذاتية القانون الإداري، المركزية و اللامركزية، الأموال العامة، الموظف العام، المرافق العامة، الضبط الإداري، القرار الإداري، العقد الإداري، السلطة التقديرية، التنفيذ المباشر، نزع الملكية للمنفعة العامة، التحكيم الإداري، الحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص.ص. 573.572.

<sup>3</sup>- محمد جمال مطلق الذنبيات، العقد الإداري؛ دراسة مقارنة، مكتبة القانون و الاقتصاد، د.ب.ن، 2012، ص.ص. 26.

كما عرفه مهند نوح على انه تصرف قانوني تعهد بموجبه الدولة تنفيذ مرفق عام بشكل اتفاقي إلى شخص آخر من أشخاص القانون الخاص. و يترتب عليه التزام أساسي متمثل في أن يؤمن الملتزم على نفقته و مسؤوليته سير المرفق طبقا لدفاتر الشروط، و أن يقوم بإعداد الإنشاءات الأولية للمرفق، و في مقابل أن تمكنه الإدارة من تحصيل رسوم من المنتفعين بالمرفق محل الالتزام، لمدة محددة في العقد و التي بعد انقضائها يلتزم المتعاقد بنقل المرفق مع إنشاءاته إلى حوزة الإدارة بحال جيدة.<sup>1</sup>

يتضح مما سبق انه رغم وجود تعريفات فقهية كثيرة إلا أنها متشابهة و رامية إلى تعريف واحد و هو أن عقد الإمتياز هو عقد تكلف بموجبه الدولة (الإدارة المانحة للإمتياز) شخص طبيعي أو معنوي (صاحب الإمتياز) بتسيير و استغلال مرفق عام لمدة محددة مقابل دفع ثمن محدد في العقد.

### ثانيا: التعريف القانوني.

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد تمنح بموجبه الدولة السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة سنوية و هذا حسب المادة 3/2 من قانون 16/08.<sup>2</sup>

فهو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الإمتياز"، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية وفق نص المادة 4 من القانون 03/10.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مهند نوح، القانون الاداري 1، الجامعة الافتراضية السورية، سوريا، 2018، ص 57.

<sup>2</sup> - قانون 16/08، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قانون 03/10، يتضمن شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

نلاحظ من خلال التعريفين السابقين أن المفهوم الذي حدده القانون 03/10 كان أكثر وضوحاً من المفهوم الذي حدده القانون 16/08. حيث أن القانون 03/10 قام بشكل واضح بتحديد العناصر المكونة لعقد الامتياز الفلاحي و التي تجعله مميزاً عن العقود الأخرى المشابهة له.

نلاحظ كذلك من نص المادة الأخيرة أن المشرع قد حدد عناصر عقد الامتياز الفلاحي المتمثلة في طرفي العقد وهي الدولة مانحة الامتياز و الملتزم و هو شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية، ومحل العقد وهو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية المتصلة بها، ومدته العقد 40 سنة مع إمكانية التجديد، والمقابل و هو دفع إتاوة سنوية، ودفتر شروط الذي يتعاقد الطرفين بموجبه. و حصر صاحب الامتياز في الشخص الطبيعي دون المعنوي مع اشتراط الجنسية الجزائرية.

عرف كذلك المشرع الجزائري عقد الامتياز الفلاحي في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483 /97 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 372/98 في نص المادة 02 منه على انه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الجبلية والصحراوية و السهبية<sup>1</sup>

### ثالثاً: التعريف القضائي.

إن إجتهدات وقرارات القضاء الجزائري في مجال نظام الامتياز و أحكامه ليست بالكثيرة بما يسمح لنا التعرف بصورة جلية عن موقفه من هذه المسألة غير انه يمكن الاستدلال في ذلك بقرار مجلس الدولة رقم 11950 بتاريخ 09/03/2004 الذي نص على: "عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 483/97، مؤرخ في 15/12/1997، يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه، ج.ر عدد 83، صادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997، معدل و متمم.

إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل

استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه"<sup>1</sup>

يتضح من ذلك أن مجلس الدولة في قراره اعترف بالطابع الإداري و الإقتصادي<sup>2</sup> و كذا الطابع

الاستثنائي لعقد الامتياز و خص بالذكر عقود الامتياز التابعة للأملك الوطنية.<sup>3</sup>

وان كان هذا التحليل يقرب نوعا ما الهدف من عقد الامتياز، والذي هو وليد الإيديولوجية الليبرالية،

يستعمل عند التحول نحو الانفتاح<sup>4</sup> إلا أن هذا التعريف لا ينصب على جميع عقود الامتياز بما فيها

عقد الامتياز الفلاحي الذي يعتبر حديث النشأة مقارنة مع باقي العقود الأخرى. ولم يتعرض التعريف

إلى مسؤولية المستثمر في التسيير وحقه في الحصول على المقابل المالي المتمثل في الإتاوة السنوية

من قبل المستثمرين وحق صاحب الامتياز في الرقابة. مما يجعل هذا التعريف لا ينطبق في كل

جوانبه على عقد الامتياز الفلاحي.<sup>5</sup>

كما تطرقت محكمة القضاء الإداري إلى تعريف عقد الامتياز في حكمها الصادر في 25 مارس

1956 " امتياز المرافق العامة 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 له، بأداء خدمه عامة للجمهور، و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع (المرفق) لمدة

<sup>1</sup> - مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، القرار رقم 11950، صادر بتاريخ 09/03/2004، العدد5، ص57.

<sup>2</sup> - لحاق عيسى، "عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار"، المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المجلد11، العدد2، 2019، ص120.

<sup>3</sup> - عواطف عباد، "عقد الامتياز و المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 03/10"، مجلة الحقوق و العلوم السياسية،

المجلد6، العدد11، 2019، ص472.

<sup>4</sup> - بريك الزويبر، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - عواطف عباد، مرجع سابق، ص.ص 472-473.

محددة من الزمن، والاستيلاء على الأرباح<sup>1</sup>. فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة و موضوعه إدارة مرفق عام ولا يكون إلا لمدة محدودة ويتحمل نفقات المشروع و اخطاره المالية ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين<sup>2</sup>

نلاحظ هنا أن القضاء الإداري المصري قام بوضع تعريف دقيق لعقد الامتياز و حدد كافة عناصر و الخصائص المميزة لهذا العقد من تحديد محله مقابل مبلغ مالي الذي يتقاضاه الملتزم على شكل رسوم عكس مجلس الدولة الجزائري.

### الفرع الثاني: عناصر عقد الإمتياز الفلاحي

بالعودة إلى نص المادة 04 من القانون 03/10، نلاحظ أنه تضمن جميع عناصر عقد الإمتياز المتمثلة في أطراف العقد (أولا)، موضوعه (ثانيا)، مدة العقد (ثالثا)، المقابل في العقد (رابعا)، و دفتر الشروط (خامسا).

#### أولا: أطراف العقد

تتمثل أطراف عقد الإمتياز الفلاحي في المستثمر صاحب الإمتياز و الدولة المانحة لحق الإمتياز ( مالكة حق الرقبة) لأنه عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، و يسبقه دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر صاحب الإمتياز و ذلك بعد إستيفاء الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 03/10<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم تخصص قانون)، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2017-2018، ص10.

<sup>2</sup>- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون العقود)، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، 2013، ص 24.

<sup>3</sup>- بريك الزويبير، مرجع سابق، ص12.

## ثانيا: موضوع العقد

تتص المادة 02 من القانون 03/10: " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87...."<sup>1</sup>.

فبناء على ذلك يتمثل موضوع العقد في منح الدولة لحق إستغلال يقتصر على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك السطحية المتصلة بها, والتي كانت خاضعة لقانون 19/87<sup>2</sup>. وهذا ما تضمنته المادة 3 من القانون 19/87 حيث نصت: " تتكون الأراضي المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها، في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل"، وقد أضاف المشرع نوعا ثان متعلق بأراضي فلاحية، تكون على شكل مستثمرات فلاحية فردية، وهذا ما نصت عليه المادة 09: "... ويمكن استثنائيا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات المحددة..."<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قانون 03/10، يتضمن شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 31.

<sup>3</sup> - قانون 19/87، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، مرجع سابق.

## ثالثاً: مدة العقد

تعد المدة في عقد الإمتياز الفلاحي من العناصر الجوهرية لإعتباره من العقود الزمنية. لذلك حدد عقد الإمتياز بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، و يتم تجديد الإمتياز بطلب خطي من أعضاء المستثمرة 12 شهرا على الأقل قبل تاريخ إنقضائه،<sup>1</sup> و يسري العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية.<sup>2</sup>

## رابعاً: المقابل في العقد

يتمثل المقابل لمنح الدولة لحق الإستغلال على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك السطحية المتصلة بها في مبلغ مالي يتم الإتفاق عليه في مجلس العقد يحدد وعائها وكيفية تحصيلها بموجب قوانين المالية. فهو مبلغ زهيد مقارنة بقيمة الأرض وذلك من أجل تشجيع المستثمر الفلاحي على خدمة الأرض وتحسين قدراتها الإنتاجية وهي أشبه ما تكون بضريبة. فهي تدفع على نفع الأرض لا على الإنتاج.<sup>3</sup>

تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 2010/12/23، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، صادر بتاريخ 2010.

<sup>2</sup> - المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 326/10 المحدد لكليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 32-33.



الإتاوات. وعدم دفع الإتاوة لمدة موسمين بعد إشعارين غير مثيرين يؤدي إلى الفسخ الإداري للعقد من قبل الإدارة إذ يعتبر ذلك إخلالا بالالتزام.<sup>1</sup>

### خامسا: دفتر الشروط

يعرف على أنه وثيقة إدارية تحررها الإدارة و التي بموجبها تبرم الصفقات العمومية وتنفذ بها إرادتها في الإستغلال.<sup>2</sup>

يأتي دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يتضمن 9 مواد تحتوي على جميع الأحكام(حقوق المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته، كيفية ممارسة الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدة الامتياز، نهاية الامتياز، أسباب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز، الشروط المالية) غير قابلة للمناقشة.<sup>3</sup>

إن دفتر الشروط هو جزء من العقد وليس منفصلا، حيث يتم إمضائه بين المستثمر و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتستكمل الإجراءات بعد ذلك ويتم تحرير العقد وإمضائه من طرف إدارة أملاك الدولة فقط دون المستثمر، الذي يكتفي بإمضاء دفتر الشروط فقط وعليه نقول أن دفتر الشروط هو جزء لا يجزأ عن عقد الإمتياز.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاسغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 23 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج، عدد 50.

<sup>3</sup> - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 35.

<sup>4</sup> - بريك الزويبير، المرجع نفسه، ص 35.

## المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي و تمييزه عن بعض العقود الأخرى

بما أن الأصل في عقود الامتياز أنها ترد على الأملاك الوطنية العمومية، فإن خص استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بمنح الامتياز، فيه من الخصائص ما يجعله ينفرد به على وجه مستقل و هذا ما سنتعرض له في هذا المطلب بحيث نتناول خصائص هذا العقد (فرع أول) و لفهمه أكثر نقوم بتمييزه عن غيره من العقود المشابهة له ( فرع ثان).

### الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

سنرى في هذا الفرع عقد الامتياز الفلاحي بإعتباره عقد إداري محدد المدة (أولاً)، عقد منشئ لحق عيني عقاري (ثانياً)، عقد شكلي قابل للإستخلاف (ثالثاً)، و كونه من عقود المعاوضة (رابعاً).

### أولاً: عقد الامتياز الفلاحي عقدا إداريا محدد المدة

بالعودة إلى نص المادة 04 من قانون 03 / 10، نجد ان عقد الامتياز الفلاحي عقدا إداريا بحيث تنطبق عناصر هذا الأخير مع عناصر العقد الإداري و مفادها:

- ✓ عقد الامتياز تكون الدولة طرفا فيه
- ✓ بقصد إدارة مرفق عام و تسييره
- ✓ تضمين العقد شروطا استثنائية و غير مألوفة في القانون الخاص و تظهر نية الإدارة بالأخذ بأساليب القانون العام<sup>1</sup>.

كما أن عقد الامتياز الفلاحي كما قلنا سابقا عقد محدد المدة، بحيث يمنح لصاحبه حق استغلال لمدة معينة يتم تحديدها في دفتر الشروط الذي تعده الدولة المانحة و نلاحظ أن هذه المدة اكتفى المشرع

<sup>1</sup> -بريك الزوبير، المرجع نفسه، ص16.

الجزائري بتحديد حدها الأقصى المقدر بـ 40 سنة قابلة للتجديد (لا يتم تجديدها ضمناً)، و إنما بطلب خطي من المستثمر صاحب الامتياز يودع لدى الديوان الوطني 12 شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه و هذا ما حددته المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 1326/10<sup>1</sup> الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و يكون الطلب مرفقاً بمحضر جرد يتضمن وصفاً دقيقاً لموقع الأرض، وقوام الأرض و الأملاك السطحية المتصلة بها وفقاً لنموذج المنصوص عليه في المادة سابقة الذكر.

### ثانياً: عقد الامتياز الفلاحي عقد منشئ لحق عيني عقاري

نستنتج أن عقد الامتياز الفلاحي يرتب حقاً عينياً عقارياً مباشراً على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها حسب نص المادة 14 من القانون 03/10. و صنفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري من الحقوق العينية التبعية التي تقع على عقار.<sup>2</sup>

كما نلاحظ إمكانية صاحب هذا الحق من رهنه لدى الهيئات المالية و هذا ما يعتبر معاكساً للمبدأ العام المقرر في نص المادة 884 فقره 02 من القانون المدني التي توجب أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 326/10، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال)، ج8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن، ص196.

<sup>3</sup> - عايلى رضوان، آيت حمودة كهينة، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، المجلد12، العدد3، 2019، ص15.

### ثالثاً: عقد الامتياز الفلاحي عقداً شكلياً و قابلاً للاستخلاف.

يعد عقد الامتياز الفلاحي من العقود الشكلية، بحيث يخضع إلى إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، و هذا ما نصت عليه المادة 6 من القانون 10/03<sup>1</sup>. يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيله بالبطاقات العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية طبقاً لنص المادة 8 من قانون 10/03 السابق ذكره.

كما انه من العقود القابلة للاستخلاف أو القابلة للتنازل و التوريث و الحجز، بحيث نصت المادة 25 من نفس القانون على انه في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من وفاة مورثهم من اجل اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود ورثة قصر، أو التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهما و التنازل على حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

و إذا لم يسعى الورثة للقيام بأي من هذه الإجراءات و بعد انقضاء اجل مدة سنة واحدة من تاريخ الوفاة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإصدار حكم بسقوط حق الامتياز<sup>2</sup>.

### رابعاً: عقد الامتياز الفلاحي من عقود المعاوضة.

يعد عقد الامتياز الفلاحي من عقود المعاوضة، بحيث يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما. فالدولة تلتزم بمنح حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد للمستثمر صاحب الامتياز من اجل استغلال الأراضي الفلاحية، و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بالمقابل يدفع المستثمر صاحب

<sup>1</sup> -قانون 03/10 يتضمن شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -عايلي رضوان، آيت حمودة كهينة، مرجع سابق، ص15.

الامتياز إتاوة سنوية يتم تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية، حيث تدفع إتاوة في شكل أقساط و في أجالها المحددة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تقديمها من طرف المستثمر صاحب الامتياز.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود الأخرى.

سوف نقوم في هذا الفرع بتمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود الأخرى المشابهة له، بحيث نميز بينه و بين عقد امتياز المرفق العمومي (أولا)، بينه و بين عقد الإيجار (ثانيا)، ثم التمييز بينه و بين عقد البيع (ثالثا).

### أولا: تمييزه عن عقد امتياز المرفق العمومي

تتمثل أوجه الشبه التي يشترك فيها كل من عقد الامتياز الفلاحي و عقد امتياز مرفق العمومي في:

- استعمالها من طرف السلطات الاستعمارية إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر.
- كون الدولة احد أطراف العقد.
- كليهما عقد محدد المدة.
- كلاهما يتضمن شروط امالية.
- كلاهما يرتب حق انتفاع لصالح صاحب الامتياز.<sup>2</sup>

أما أوجه الاختلاف بين العقدين فتتمثل في:

<sup>1</sup>-أبوديل ريمة، تقنية الإمتياز كنظام لإستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون03/10، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية و الإقتصادية، مجلد 56، عدد2، 2019، ص42.

<sup>2</sup>- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي (الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص.ص197-198.

- أن عقد الامتياز الفلاحي يمنح لشخص طبيعي من جنسيه جزائرية، بينما عقد امتياز المرفق العمومي يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص.
- محل عقد الامتياز الفلاحي هي الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية المتصلة بها، بينما عقد امتياز المرفق العمومي يكون محله غالبا مرفقا عاما اقتصاديا ( أملاك وطنية عمومية).
- في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المقررة في القانون رقم 03 / 10 و المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 فانه في كلا العقدين يجوز للإدارة أن تقوم بالفسخ بإرادتها المنفردة (مع احترام إجراءات الفسخ الإداري كالإعذار) و هذا خروجا عن القواعد العامة للفسخ التي تعطى للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ. غير انه في عقد الامتياز الفلاحي يتكرر لصاحب الامتياز الحق في الطعن القضائي و في عقد امتياز المرافق العمومية تمارس الدولة حقها في الفسخ بإرادتها المنفردة تحت رقابه القاضي الإداري.<sup>1</sup>

### ثانيا: التمييز عن عقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري في نص المادة 1/467 عقد الإيجار على انه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدته محدده مقابل محل ايجار معلوم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - سوسن بوضيبيعات، المرجع نفسه، ص 199.

<sup>2</sup> - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق ل 1975/09/30، معدل و متمم.

يشترك عقد الامتياز مع عقد الإيجار في أن كلا منهما عقد يتم إبرامه وفق شروط معينه، بالإضافة إلى أنهما محددتا المدة،<sup>1</sup> إلا انه يختلفان من حيث:

- عقد الامتياز هو عقد إداري، و عقد الإيجار عقد مدني.
- أن عقد الامتياز يرتب للمستثمر صاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا و المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية المتصلة بها، بينما عقد الإيجار لا يرتب إلا حقا شخصيا بين الطرفين<sup>2</sup>.
- المقابل في عقد الامتياز يكون دائما نقديا في شكل إتاوة سنوية التي تكون زهيدة مع مدة الاستغلال، أما المقابل في عقد الإيجار فانه إما أن يكون نقديا أو بتقديم أي عمل آخر حسب نص المادة 02 /467 من القانون المدني<sup>3</sup>.

### ثالثا: التمييز بينه و بين عقد البيع

عرف المشرع عقد البيع على انه: " عقد يلتزم بمقتضاه، البائع ان ينقل للمشتري ملكيه الشيء او حقا ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- صوكو وليد، النظام القانوني للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص الهيئات العمومية و الحوكمة، كلية الحقوق جامعة بجاية، 2013-2014، ص21.

<sup>2</sup>- بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة1، 2017-2018، ص216.

<sup>3</sup>- أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري(عقد البيع)، ج4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص11.

يشترك عقد البيع مع عقد الإمتياز في ان كل منهما من عقود المعاوضة اذ انه في عقد الإمتياز يتلقى صاحب الإمتياز حقا عينيا عقاريا في مقابل دفع ايتاوي سنوية للدولة و يشبه في ذلك عقد البيع، بحيث يدفع المشتري ثمن للبائع في مقابل نقل الملكية.<sup>1</sup>

و يظهر الاختلاف بينهما في كون أن عقد البيع ناقلا للملكية، أما عقد الإمتياز الذي تمنحه الدولة لا يلزمها بنقل ملكيه الأرض الفلاحية و إنما تمنح للمستفيد حقا عينيا عقاريا لمدة محددة أقصاها 40 سنة قابله للتجديد.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: كيفية الاستفادة من عقد الإمتياز الفلاحي

إن الإستفادة من عقد الإمتياز الفلاحي لا يكون دون معرفة الشروط المنصوص عليها في القانون للحصول على هذا العقد و المعنيون به، و إجراءات إعداده و الجهات المتعامل معها لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى شروط إبرام عقد الإمتياز الفلاحي (مطلب أول) و إلى إجراءات إعداده (مطلب ثان).

#### المطلب الأول: شروط إبرام عقد الإمتياز الفلاحي

لإبرام عقد الإمتياز الفلاحي و الذي هو عبارة عن عقد إداري منشئا لحق عين عقاري لاستغلال الأراضي الفلاحية لابد من توافر شروط عديدة، منها ما هي عامة يشترك فيها جميع أنواع العقود من تراضي و محل و سبب و شكلية (فرع أول)، و منها ما هي خاصة وردت في القانون 03 / 10 و النصوص التنفيذية له (فرع ثان).

<sup>1</sup> كحال مصطفى، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2012، 1-2013، ص42.

<sup>2</sup> كحال مصطفى، المرجع نفسه، ص42.



## الفرع الأول: الشروط العامة

حتى ينتج عقد الامتياز الفلاحي آثاره، وجب توافر أربعة شروط وهي الرضا (أولاً)، المحل (ثانياً)، السبب (ثالثاً)، و الشكلية (رابعاً).

## أولاً: الرضا

يقصد بالرضا أن تتجه إرادة الأطراف إلى إحداث اثر قانوني مع التطابق في النقاء الإرادات المتعاقدة) الإيجاب و القبول).<sup>1</sup>

وتنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري على ان العقد يتم بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين، دون الاخلال بالنصوص القانونية.<sup>2</sup>

وبالتالي، فان عقد الامتياز الفلاحي يتم بمجرد ان يتبادل الطرفان (الدولة الممثلة في السلطة المانحة للامتياز و المستفيد من الامتياز) التعبير عن ارادتهما، بشأن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة و ذلك بغية استغلالها في النشاط الفلاحي.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص168.

<sup>2</sup> - أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

**ثانياً: المحل**

إن محل هذا العقد هو حق الامتياز و الذي يمارس على الأرض الممنوحة و الاملاك السطحية المتصلة بها، لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري و هذا حسب ما نصت عليه المادة 4 من القانون 1.03/10<sup>1</sup>

**ثالثاً: السبب**

يقصد بالسبب الغاية التي يسعى كل طرف في العقد للوصول اليها<sup>2</sup>، و هو احد اركان العقد و تخلفه يؤدي إلى بطلانه و يشترط أن يكون مشروعاً و يقصد بالمشروعية عدم مخالفه الباعث على التعاقد لنظام العام او الاداب العامة.<sup>3</sup>

و في عقد الامتياز الفلاحي، فان دافع الدولة في منح الامتياز هو تحقيق النفع العام من خلال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة استغلالاً امثلاً و المساهمة ف يرفع الإنتاج و تلبية احتياجات الاقتصاد و توفير الأمن الغذائي.<sup>4</sup>

**رابعاً: الشكلية**

بما أن عقد الامتياز الفلاحي منشئاً لحقاً عينياً عقارياً طبقاً للمادة الرابعة من القانون 03/10، و المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>5</sup> التي تلزم إفراغ العقود التي تمنح الحقوق العينية العقارية في الشكل الرسمي، فان عقد الامتياز الفلاحي يجب إفراغه في الشكل الرسمي مع خضوعه لإجراءات الإعداد و

<sup>1</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 51.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 170.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 223.

<sup>4</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 51.

<sup>5</sup> - أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

التسجيل و الإشهار أمام المحافظة العقارية المختصة و هذا ما نستنتجه في نص المادة 08 من

القانون 03/10<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط الخاصة

تتمثل في الشروط التي اوجبهها القانون رقم 03 /10 المتعلقة بالمستفيد ( فرع أول)، و المتعلقة بالأرض محل الامتياز (فرع ثان).

#### أولا: الشروط المتعلقة بالشخص المستفيد

بالعودة للقانون رقم 03 /10 المتضمن تحديد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في مواده 05، 07، 16، و 19<sup>2</sup> نجد أن المشرع اشترط أن يكون صاحب الامتياز:

شخصا طبيعيا متمتعاً بالجنسية الجزائرية سواء كانت أصلية أو مكتسبة<sup>3</sup>، و من بين الأشخاص الذين سبق لهم و أن استفادوا من أحكام القانون الملغى رقم 87 /19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987. حتى يتسنى لهم القيام بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز و يتم إثبات ذلك عن طريق حيازة عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي. و يجب أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87.

كما انه بالنظر إلى نص المادة 07 منه نجد انه قد أقصى الاستفادة من حق الامتياز وفقا لهذا

القانون الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية وفقا لقانون 87 /19 أو الذين اجروا معاملات أو

<sup>1</sup> قانون 03/10 يتضمن شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> قانون 03/10 يتضمن شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> جيلالي بلحاج، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي و تحدي الأمن الغذائي في الجزائر؛ دراسة تحليلية في القانون رقم 03/10، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد3، العدد6، 2018، ص91.

اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها، بالإضافة إلى الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، و الذين ألغى الولاية قرارات استقادتهم. كما يتم إقصاء الأشخاص الذين لهم سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية حسب نص المادة 19 من القانون 03 /10.

### ثانياً: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

يجب أن تكون الأرض محل للامتياز تابعه للأملاك الوطنية الخاصة للدولة غير مخصصه لتسيير مرفق عام. واستثنى المشرع من مجال تطبيق القانون 03/10 مناطق التوسع الاقتصادي وفقاً للمرسوم رقم 94 /321 المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93 /12 المؤرخ في 03/10/1993 و المتعلق بترقيه الاستثمار، كما تم توسيع عقد الامتياز إلى الأراضي الفلاحية الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية أو السهبية الذي يحكمه المرسوم التنفيذي رقم 97 /483 و تدفع إتاوة الامتياز سنوياً إلا إذا كانت الأراضي موضوع الاستصلاح تتبع في منطقته خاصة يدفع المستثمر الدينار الرمزي.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز الفلاحي

هناك طريقتين للحصول على حق الامتياز، الأولى تتمثل في تحويل حق الانتفاع الدائم للمستفيدين منه في إطار القانون 19/87 إلى امتياز و هذا ما سنراه في (الفرع الأول)، و منح حق الامتياز عن طريق الترشيح و هذا ما سنراه في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - أبوديل ريمة، مرجع سابق، ص42.

## الفرع الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

بناء على نص المادة 9 من القانون رقم 03 / 10، فإنه يتعين على جميع أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 5، التقدم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإيداع طلباتهم لتحويل حقهم في الانتفاع الدائم و الحصول على حق الإمتياز. فتتمثل إجراءات الحصول على الامتياز في إيداع طلب أو ملف التحويل (أولاً)، دراسة الملف من طرف الجهة المختصة (ثانياً)، إعداد عقد الامتياز (ثالثاً)، و الشهر (رابعاً).

## أولاً: إيداع الملفات

بالعودة إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 1326 / 10<sup>1</sup> و المادة 30 من القانون 03<sup>2</sup> / 10 فإنه يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفه فرديه، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في أجل لا يتعدى 18 شهرا من تاريخ نشر القانون 03 / 10 في الجريدة الرسمية. و تصيف المادة 30 في فقرتها 2 انه في حالة انقضاء هذا الأجل و بعد إعدارين متباعيين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما و إثباتهما من طرف محضر قضائي وفق ما تقضي به أحكام المواد 412، 411، 410، 408 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية، و يكون ذلك بطلب من الديوان الوطني الأراضي الفلاحية.

و في حالة عدم الاستجابة لذلك، يعتبر المستثمر الفلاحي أو ورثته متخلي عن حقه في الانتفاع الدائم مما يترتب إسقاط هذا الحق بموجب قرار يشر في المحافظة العقارية، يقوم الوالي باتخاذها. و بالتالي

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 326/10، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - قانون 03/10 يتضمن شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي محل الانتفاع الدائم و الممتلكات السطحية المرتبطة بها ليتم منحها عن طريق الامتياز لمستثمر فلاحي آخر.

و بالعودة إلى نص المادة 3 و 4 من القانون 326 /10 نجد أن المشرع نص على مشتملات ملف التحويل بحيث يتكون من الوثائق التالية:

- إستمارة وفقا لنموذج المرفق في الملحق بهذا المرسوم تملأ بشكل وافي.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو القرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود و عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- و في حالة ما إذا كانت المستثمرات الفلاحية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل و لم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة و على تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19 /87. الذي يتم إعداده وفقا لنموذج المرفق بالملحق الثاني للمرسوم 326 /10.

- عقد وكالة يتم إعداده أمام موثق لأحد الورثة في حالة وفاة المستفيد، لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

### ثانيا: دراسة ملف التحويل

إن الهيئة المكلفة بدراسة الملف الذي يتم إيداعه من طرف طالب الامتياز، هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA، (بتفويض من مديرية أملاك الدولة) الذي يكون مقره بوزارة الفلاحة و التنمية الريفية و لديه فروع على مستوى المديريات الولائية للفلاحة. بحيث تكون مهمته التأكد من مدى تطابق الملف المودع مع أحكام القانون رقم 03 / 10 و المرسوم التنفيذي رقم 326 / 10. و إذا واجه الديوان حالات أين تتطلب دراسة الملفات معلومات تكميلية أو استحق الملف تحققا من الوثائق الوقائع المرشح بها، يرسلها إلى اللجنة الولائية يترأسها الوالي لدراستها، وتتشكل من:

مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير و البناء، مدير التنظيم و الشؤون العامة، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.<sup>2</sup>

و بعد دراسة الملف أمام اللجنة المذكورة نكون أمام حالتين:

- في حالة قبول ملف المعني، يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط و إرساله إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إتمام إجراءات عقد الامتياز.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 326/10، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عايلى رضوان، آيت حمودة كهينة، مرجع سابق، ص 17.

- و في حالة رفض الملف، يقوم الوالي بتبليغ المعنى بالأمر عن طريق رسالة مسببة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و بالمقابل يمكن لطالب الامتياز الطعن لدى الجهات القضائية المختصة و هذا ما جاءت به نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 1.326/10<sup>1</sup>.

### ثالثاً: إعداد عقد الامتياز

بعد قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية، يتولى هذا الأخير بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ و بحصص متساوية، و في حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة، عدت عقد الامتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة. و هذا وفقاً لما تضمنته نص المادة 6 من القانون 10 / 03<sup>2</sup>.

و نصت المادة 13 من المرسوم 10 / 326<sup>3</sup> في فقراتها الأولى و الثانية على البيانات الواجب توفرها في عقد الامتياز و هي كالاتي:

- لقب و اسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصلة عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز.
- موقع الأرض و قوام الأراضي و الأملاك السطحية كما هي مبينة في وثيقة جرد الأملاك.

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 10/326، يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- قانون رقم 10/03، يتعلق بشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 10/326، يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.



يحرر العقد ب 3 نسخ، بحيث تسلم نسختين منه لغرض التسجيل و الشهر العقاري لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و ترسل نسخة لطالب الامتياز.<sup>1</sup>

#### رابعاً: شهر العقد

إن عقد الامتياز الفلاحي لا يكون له اثر فيما بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، في حالة عدم إشهاره في المحافظة العقارية. ذلك لأنه عقد إداري و منشئ لحق عيني عقاري. و هذا وفقاً لأحكام نص المادتين 15 و 16 من الأمر 75 / 74.<sup>2</sup>

تنص المادة 15 على إن كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

والمادة 16 تنص على أن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية

و بالتالي فإن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا يكون له أثر فيما بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير إلا من تاريخ القيام بإشهاره. بعد إشهاره تقوم إدارة أملاك الدولة بإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره لصاحب الامتياز، و

<sup>1</sup> - عايلى رضوان، آيت حمودة كهينة، مرجع سابق، ص 18.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 52، صادر بتاريخ 18/11/1975.

ذلك بعد تسجيله في الفهرس الخاص بالمستثمرات الفلاحية طبقا لنص المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08<sup>1</sup>.

أما في ما يخص مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل و الإشهار العقاري نلاحظ أن هناك تناقض فيما بين المرسوم 326 /10 و القانون 03 /10 بحيث نصت المادة 15 في فقرتها الثانية يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات على عكس المادة 8 التي تنص بأنه تعفى.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: منح عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الترشح

و هي الطريقة الثانية للحصول على عقد الامتياز الفلاحي، وفق النص المادة 17 من القانون 10/03 والمادة 25 من المرسوم 326 /10 التي تنص على انه تقوم إدارة أملاك الدولة في منح الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح يبشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

والأراضي المتوفرة هي تلك الأراضي التي لم تكن محل منح في إطار القانون 87 /19، الأراضي التي لم يشرع أصحابها إلى تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الآجال المحددة بنص المادة 30 من القانون 10 /03، الأراضي التي تم إسقاط العضوية عنهم، التي تسترجعها الدولة بعد انتهاء عقد الإمتياز أو فسخه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 16/08 يتعلق بالتوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أبوديل ريمة، مرجع سابق، ص44.

<sup>3</sup> - محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2016-2017، ص 153.

وبالعودة إلى أحكام المادة 17 من القانون 03 /10 و أحكام القرار الوزاري الذي يحدد كميّيات إعلان الترشح و معايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، نجدهما يشترطان مجموعه من الشروط للاستفادة من عقد الامتياز على هذه الأراضي. وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع بحيث نتناول معايير اختيار المترشحين ( أولاً ) ثم إجراءات اختيار المترشحين ( ثانياً ).

### أولاً: معايير اختيار المترشحين

يمنح حق الامتياز عن طريق الترشح على الأراضي الفلاحية المتوفرة بناء على معايير تتخذها اللجنة المكلفة باختيار المترشحين. بالإضافة إلى الشروط الواجب توفرها في إطار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز فانه هناك شروط أخرى خاصة بهذه الفئة.

فحسب المادة 17 من القانون 03 /10 تعطى الأولوية في اختيار المرشحين إلى:

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

-المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من اجل توسيع مستثمراتهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرات الفلاحية و

عصرنتها<sup>2</sup>: تضيف المادة 6 من القرار الوزاري السابق انه يجب على هذه الفئة من الأشخاص أن

يرفق طلبهم بمشروع تعزيز و عصرنه المستثمرة، و في حاله تعدد المترشحين فان اللجنة المكلفة

بدراسة هذه الملفات تقوم بتقييم مشاريع تعزيز و عصرنة المستثمرات على أساس معايير تتعلق

<sup>1</sup> - قرار وزاري ممضي في 11/11/2015، يعدل القرار المؤرخ في 26 صفر عام 1433 الموافق ل 11/11/2012

الذي يحدد كميّيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج.ر عدد 62.

<sup>2</sup> -قانون 03/10، يتضمن شروط و كميّيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

ببرنامج الاستثمارات و المؤهلات العلمية/ أو التقنية و القدرات المالية و إحداث مناصب الشغل و آجال الانجاز و إنتاج البذور و الشتلات المكثرة ،وكل معيار آخر يتلاءم مع حقائق المنطقة المعنية أو برنامج تنميته الفلاحية<sup>1</sup>.

### ثانيا: إجراءات اختيار المترشحين

بالعودة إلى أحكام كل من المادة 17 من القانون رقم 03 /10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326 /10، نجد ههما قد أحالتا تنظيم عمليه منح الامتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة إلى نص تنظيمي و المتمثل في القرار الصادر في 11 نوفمبر 2012 الذي جاء ليحدد كفيات إعلان الترشيح و معايير اختيار المرشحين للاستفادة من هذه الأملاك و الذي تم تعديله في 11 نوفمبر 2015.

حسب المادة 03 من هذا القرار فان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بالإعلان عن الترشيح عن طريق إعلانات تدرج مره واحده على الأقل في يوميتين وطنيتين ( باللغة العربية و اللغة الفرنسية ) ، و ذلك عن طريق إعلان يلصق على مستوى مقر ولاية و دوائر و بلديات مكان تواجد الأراضي المعنية ،وكذا في كل هيئه التابعة لقطاع الفلاحي<sup>2</sup>.

يجب أن يتوفر الإعلان على مجموعه من البيانات وهي:

✓ ملف الترشيح

✓ مكان إيداع الملف

<sup>1</sup> - صوكو وليد، مرجع سابق، ص75.

<sup>2</sup> - قرار وزاري ممضي في 2015/11/11، يعدل القرار المؤرخ في 26 صفر عام 1433 الموافق 2012/11/11 الذي يحدد كفيات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

✓ بيان تاريخ نهاية اجل إيداع الملفات<sup>1</sup>

وتدرس طلبات المرشحين لامتياز من طرف لجنة خاصة يرأسها الوالي أو ممثله، و تتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية
- مدير أملاك الدولة للولاية
- مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- رئيس مجلس الشعبي البلدي للمنطقة المعنية بالامتياز

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة. وهذا وفق المادة 5 من القرار السابق ذكره

المؤرخ في 11/ نوفمبر/2015<sup>2</sup>.

بعد قيام هذه اللجنة بدراسة ملفات المرشحين وفق المعايير المذكورة سابقا، تقوم بتحرير محضر بأشغالها و ترسل نسخه منها إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تقوم بعرض قائمه بأسماء المرشحين المقبولين على الوالي المختص إقليميا طبق للإجراء المنصوص عليه في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326<sup>3</sup>. بعد ذلك يتم التوقيع على دفتر الشروط من طرف صاحب الامتياز و المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للمحضر السابق الذي يتم

<sup>1</sup> - صوكو وليد، مرجع سابق، ص 76.

<sup>2</sup> - قرار وزاري ممضي في 11/11/2015، يعدل القرار المؤرخ في 26 صفر عام 1433 الموافق لـ 11/11/2012 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المادة 7 من المرجع نفسه.

إرسالهم رفقا بالملف المذكور في المادة 4 من القرار الوزاري السابق إلى المدير الولائي لأملاك الدولة من اجل إعداد عقد الامتياز وفقا لإجراءات سابقة الذكر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 3 من المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: آثار عقد الإمتياز الفلاحي و المنازعات الناشئة عنه

إن عقد الإمتياز الفلاحي كغيره من العقود، بعد إستيفائه للشروط اللازمة التي رأيناها في الفصل الأول و من تاريخ شهره في المحافظة العقارية، فإنه يرتب حقوق و إلتزامات على كلا أطرافه.

كما أن عقد الإمتياز يعتبر من العقود محددة المدة، قد ينتهي في الحالة الطبيعية بإنهاء مدته، أو قبل انتهاء مدته في الحالة الغير الطبيعية.

و عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الإمتياز، قد تترتب عنها نشوب منازعات قضائية، يؤول إختصاصها سواء إلى القضاء العادي أو القضاء الإداري.

هذا كل ما سنراه في هذا الفصل بحيث نتناول حقوق و إلتزامات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي في (مبحث أول)، و نهايته و المنازعات المترتبة عنه في (مبحث ثان).

### المبحث الأول: الحقوق و الإلتزامات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي

يرتب عقد الإمتياز الفلاحي كما سبق القول حقوقا و إلتزامات على عاتق أطرافه. هذا ما سنراه في هذا المبحث، بحيث خصصنا (مطلب أول) لحقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز، و (مطلب ثان) لحقوق و إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز،

### المطلب الأول: حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

تم تحديد حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في صلب نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، إضافة إلى ما تضمنه القانون 03/10 من حقوق.

و فيما يلي سنعرض حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز، بحيث نتناول حقوقه (فرع أول)،  
و إلتزاماته (فرع ثان).

### الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

تتجلى حقوق المستثمر صاحب الإمتياز في حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها (أولاً)، الحق في تجديد العقد و طلب فسخه المسبق (ثانياً)، الحق في إنشاء إتفاقات شراكة أو الخروج من الشيوخ (ثالثاً)، الحق في إكتساب عدة حقوق إمتياز من أجل توسيع المستثمرة الفلاحية (رابعاً)، الحق في الحصول على الدعم المالي و الإنضمام إلى جمعيات مهنية للفلاحين (خامساً).

### أولاً: حق الامتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها

هو أولى الحقوق التي يرتبها عقد الإمتياز الفلاحي على المستفيد، و مفاده أن هذا الأخير له الحق في الإستغلال الحر للأرض الفلاحية و جميع الأملاك السطحية المتصلة بها ( المباني و الأغراس، منشآت الري التابعة لأملاك المستثمرة الفلاحية)، بالإضافة إلى الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للإستغلال الأفضل و الأمثل للأراضي الفلاحية مع شرط مراعاة إستيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال و بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي بدوره يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - نص المادة 02 من الملحق المتضمن دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.



و يخول هذا الحق صاحبه صلاحية التنازل عن هذا الحق، قابليته للانتقال إلى الورثة، كما يسمح له حق توقيع رهن على الحق العيني العقاري المترتب عن عقد الإمتياز .

• الحق في التنازل: نصت عليه كل من المواد 13، 14، 15 من القانون 03/10<sup>1</sup>

يجوز لصاحب الإمتياز التنازل عن حقه في الإمتياز مجانا لفائدة ذوي حقوقه وذلك عن المدة المتبقية من الإمتياز و في الحالات المنصوص عليها في المادة 14 من القانون رقم 03 /10 سالف الذكر هو المنحصرة في حالي العجز و بلوغ سن التقاعد.

هذا و يقصد بالعجز كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانونا أو ممارسة مهمة وطنية انتخابية أو دائمة تحول دون المشاركة الشخصية و المباشرة في المستثمرة الفلاحية، و في هذه الحالة يتعين على المستثمر المستفيد من حق الإمتياز أن يعين و على نفقته شخصا آخر من ذوي حقوقه ليحل محله في إدارة المستثمرة، على أن يبقى المستثمر الأصلي ملزما بصفة شخصية و مباشرة بجميع الواجبات التي تتطلبها المستثمرة الفلاحية الجماعية.<sup>2</sup>

كما يجوز لصاحب الإمتياز التنازل عن حقه في الإمتياز بمقابل مادي، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و توضيح مبلغ التنازل و هوية المترشح الجديد من أجل ممارسة حق الشفعة<sup>3</sup> الذي يعتبر حق للدولة مانحة الإمتياز كما سنراه قادمًا.

<sup>1</sup>- قانون 03/10، يتعلق بشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.  
<sup>2</sup>- شيخ محمد زكرياء، آثار عقد إمتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الإمتياز " دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الإجتهد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، المجلد2، العدد5، 2018، ص 58.

<sup>3</sup>- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

و المشرع الجزائري لم يجعل سلطة التصرف مطلقة بشأن التنازل و إنما وضع له قيودا و شروطا سواءا المتعلقة بمحتوى الحقوق العينية العقارية محل التنازل، كشرط عدم جواز تنازل المستثمر عن حق دون آخر كأن يتنازل عن حق إستغلال الأراضي الفلاحية و يحتفظ بحقه في الممتلكات الملحقة بالمستثمرة الفلاحية الجماعية التي كان عضوا فيها. أو المتعلقة بالشخص المتنازل له كإشترط المشرع أن يكون شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، و أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية، و أن يكون مؤهلا لإكتساب حق الإمتياز بمعنى أن يكون ممن تتوفر فيهم المؤهلات العلمية و التقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها. و شروطا تتعلق بمحل التنازل كعدم الأحقية في إكتساب أكثر من حق إمتياز إلا إذا كان بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة ( بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم). و إشرط الإستغلال الشخصي و المباشر من المستفيد الجديد على أراضي المستثمرة الفلاحية و عدم جواز تأجيرها للأراضي من الباطن.<sup>1</sup>

• قابلية حق الإمتياز للإنتقال إلى الورثة: نصت عليه المادة 13 من القانون 03/10.

فينتقل حق الإمتياز إلى الورثة عند وفاة صاحب الإمتياز بقوة القانون. و نصت المادة 25 من نفس القانون<sup>2</sup> أنه في حالة وفاة صاحب الإمتياز فإنه يمنح لورثته أجل سنة إبتداءا من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر .

<sup>1</sup>- لعشاش محمد، " التنازل عن حق الإمتياز الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 03/10"، مجلة

المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 2، العدد 6، 2018، ص.ص 3-7.

<sup>2</sup>- قانون 03/10، يتعلق بشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

- إتفاق الورثة فيما بينهم على التنازل عن حق الإمتياز لأحد الورثة سواءا بمقابل أو مجاني و لا يحق للدولة ممارسة حق الشفعة في هذه الحالة حتى يبقى إستغلال الأراضي ذا طابع عائلي.<sup>1</sup>

- التنازل عن حقوقهم إلى الغير مع إخطار باقي أعضاء المستثمرة لممارسة حقهم في الشفعة، أو في حالة الرفض تمارسه الدولة ، و في حالة إمتناع كل منهما و بعد الحصول على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بعد موافقة الوالي يواصلون التنازل عن حقوقهم للغير.<sup>2</sup>

بعد انقضاء الأجل المحدد و عند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات السابق ذكرها، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

• رهن حق الإمتياز:تنص المادة 12 من القانون 03/10<sup>3</sup> أنه يمكن للمستفيد من حق الإمتياز أن يوقع رهنا عقاريا يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز، رغم أنه هناك تناقض بين هذه المادة و المادة 2/884 من القانون المدني<sup>4</sup> التي توجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون.

تعتمد المشرع الجزائري الخروج عن المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 2/884 من القانون المدني لتسهيل حصول المستثمرين أصحاب الإمتياز على القروض المناسبة التي تسمح لهم بتمويل مشاريعهم الإستثمارية من جهة، و منح البنوك ضمانات أكبر لإسترجاع المبالغ المقرضة من جهة أخرى و ذلك

<sup>1</sup>- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 59.

<sup>2</sup>- شيخ محمد زكرياء، المرجع نفسه، ص 60.

<sup>3</sup>- قانون 03/10، يتعلق بشروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

من خلال رهن حق الإمتياز و الحجز عليه في حالة إمتناع المستثمر المقترض رد أقساط القرض أو عدم قدرته على ذلك في الآجال المحددة.<sup>1</sup>

### ثانيا: الحق في تجديد العقد و طلب فسخه المسبق

منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز الذي وفى بجميع إلتزاماته التعاقدية و القانونية خلال مدة الإستغلال الحق في تجديد مدة العقد المتمثلة في 40 سنة و ذلك لأكثر من مرة تقاديا للنتيجة التي تحصل عليها ( إهمال الأراضي و تغييرها عن وجهتها الفلاحية) بجعل حق الإنتفاع سابقا حق دائم. فيكون التجديد بإيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا على الأقل قبل إنقضاء عقد الإمتياز.<sup>2</sup>

كما منح له الحق في طلب فسخ عقد الإمتياز الفلاحي قبل إنقضاء مدته و هذا وفقا لنص المادة 26 من القانون 03/10 و المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، شريطة توجيه إشعارا كتابيا بسنة واحدة على الأقل قبل فسخ العقد.<sup>3</sup>

### ثالثا: الحق في إنشاء إتفاقات شراكة أو الخروج من الشبوع

أجاز المشرع الجزائري للمستثمرين أصحاب الإمتياز اللجوء إلى إبرام عقد شراكة مع مستثمرين آخرين سواء كمستثمرات جماعية أو فردية و ذلك قصد تمويل المشاريع الاستثمارية الفلاحية.<sup>4</sup> و قد نصت المادة 21 من القانون 03 /10 على أنه يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر و بينت صفة الأشخاص الذين يمكن إبرام عقد شراكة معهم

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 60-61.

<sup>2</sup> - شيخ محمد زكرياء، المرجع نفسه، ص 61.

<sup>3</sup> - نص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - عبد الرحمان توهامي، جواد إلياس، "حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد 2، 2020، ص 637.

و هم الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية، أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري مع وجوب تمتع جميع المساهمين فيه بالجنسية الجزائرية (الشركات لوطنية). و يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك.<sup>1</sup>

و تطرق المرسوم التنفيذي 2326/10<sup>2</sup> إلى كيفية الشراكة لإستغلال هذه الأراضي في إطار الشراكة ضمن عقود سنوية أو متعددة السنوات بحيث يجب ذكر البيانات التالية:

- هوية الأطراف و/ أو إسم الشركة و جميع المساهمين فيها.
- التحديد الدقيق لمساهمة كل شريك من الشركين و البرنامج المسطر للإستثمار.
- توزيع المهام و المسؤوليات بين الشركاء مع إلتزام المستثمرين أصحا الإمتياز بإدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا.
- تحديد كفاءات المشاركة في نتائج الإستغلال و تقاسم الأرباح.
- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية.

ومتى تم تحديد جميع البيانات الواردة أعلاه في عقد الشراكة، تعين على الموثق المكلف بإعداد عقد الشراكة أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمضمون العقد، و أن يرسل له نسخة منه بمجرد الإنتهاء من إعداده.

كما يحق للمستثمر الفلاحي العضو في مستثمرة فلاحية جماعية تكوين مستثمته الفردية أو الخروج من الشيوخ حسب نص المادة 2/11 من القانون 03/10 و المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>1</sup>- قانون 03/10، يتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، مرجع سابق.  
<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 326/10، يحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

ومن أهم الشروط الواجب احترامها عندما يقرر المستثمر الخروج من الشيوخ هو إحترام ديمومة المستثمرة الفلاحية، و موافقة المستثمرين الشركاء الآخرين. و على هذا الأساس يتحدد طريق المستثمر للخروج من الشيوخ الذي قد يكون بطريقة ودية (عندما لا يكون للخروج من الشيوخ تأثيرا على ديمومة المستثمرة الفلاحية و عدم إعتراض أعضائها الآخرين)، أو عن طريق القضاء.<sup>1</sup>

#### رابعاً: الحق في إكتساب عدة حقوق إمتياز من أجل توسيع المستثمرة الفلاحية

كقاعدة عامة لا يمكن لصاحب الإمتياز الحصول على أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، و إستثناء لهذه القاعدة فالمشرع سمح للشخص الواحد إكتساب أكثر من حق إمتياز إذا كان بهدف تشكيل مستثمرة من قطعة واحدة.<sup>2</sup>

و يقصد بمفهوم القانون 03/10 بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.<sup>3</sup>

#### خامساً: الحق في الحصول على الدعم المالي و الإنضمام إلى جمعيات مهنية للفلاحين

نظراً لتطلب النشاط الفلاحي الكثير من الإمكانيات سواء المالية أو المادية من جهة، و عدم توفر هذه الإمكانيات لدى أغلب الفلاحين من جهة أخرى، فإن الدولة تمنح قروض لا يتجاوز مليون دينار

<sup>1</sup> - عبد الرحمان توهامي، جواد إلياس، مرجع سابق، ص.ص 638-639.

<sup>2</sup> - المادة 1/16 و 2 من القانون رقم 03/10 المتعلق بشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المادة 3/16 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

جزائري عن الهكتار لكل مستفيد من قطعة أرض تقل مساحتها عن 10 هكتارات و يشكل عقد الإمتياز رهن بإعتباره ضمان للقرض الممنوح.<sup>1</sup>

كما يحق للمستفيد من الإنضمام لجمعية مهنية فلاحية بهدف ترقية نشاطهم الفلاحي و المهني.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

كما للمستثمر صاحب الإمتياز حقوق نص عليها القانون، فإن لهذه الحقوق واجبات و إلتزامات تقابلها نصت عليه المواد من 22 إلى 23 من القانون 03/10، حيث يتعين عليه إحترامها و إلا تعرض لعقوبات منصوص عليه في المادة 28 من نفس القانون. و سنعرض في هذا الفرع هذه الإلتزامات المتمثلة في: الإلتزام بالإدارة الشخصية و المباشرة للمستثمرة (أولا)، المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمراريتها (ثانيا)، و دفع الإتاوة (ثالثا).

#### أولا: الإلتزام بالإدارة الشخصية و المباشرة للمستثمرة

يجب على المستثمر صاحب الإمتياز إدارة المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة. و عندما تكون المستثمرة متكونة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب إتفاقية :

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية
- توزيع و إستعمال المداخل<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 68-69.

<sup>2</sup>- كحال مصطفى، المرجع نفسه، ص72.

<sup>3</sup>- المادة 22 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

و تكون الإتفاقية غير ملزمة، لأن المشرع لم يخضعها للشكل الرسمي بل إكتفى أنتكون بمحرر عرفي تقاديا للنزاعات التي قد تنشأ بين المستثمرين أصحاب الإمتياز.<sup>1</sup>

### ثانيا: الإلتزام بالمحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمراريتها

تنص المادة 23 من القانون 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة على ما يلي: " يجب القيام بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام هذا القانون، و كذا للبنود و الشروط و الإلتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 4 من هذا القانون، و الإلتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 22 من هذا القانون".<sup>2</sup>

و عليه فإنه يتوجب على أعضاء المستثمرة الفلاحية سواء فردية أو جماعية حماية الأراضي الفلاحية محل عقد الإمتياز و التقيد بإستغلالها فيما أعدت له. و الإلتزام بإستغلال هذه الأراضي إستغلالا مثاليا بصفة جماعية و منتظمة و دائمة و تجنب الأعمال التي تنقص من مردوديتها أو تعرقل سيرها الحسن كتأجير أحد الأعضاء حصته في المستثمرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 74.

<sup>2</sup> - قانون 03/10، يتعلق بشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق،



و لأهمية هذا الأمر نص المشرع في المادة 24 من نفس القانون على أن فسخ عقد الإمتياز أو وفاة عضو أو أكثر من أعضاء المستثمرة الفلاحية، لا يؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الإمتياز.<sup>1</sup>

### ثالثا: الإلتزام بدفع الإتاوة

يعتبر دفع الإتاوة من أهم الإلتزامات التي تلقى على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز فهو إلتزام يقابل إلتزام الدولة بمنح حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية، بحيث نصت عليه نص المادة 4 من القانون 03/10 بالقول أن: " الإمتياز هو لعقد الذي تمنح بموجبه الدولة ... حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ... مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية".<sup>2</sup>

و تعرف الإتاوة على أنها مبلغ من المال، يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بدفعه سنويا لفائدة الدولة ممثلة في صندوق مفتشية أملاك الدولة، مقابل إنتفاعه بالأرض دون الأملاك السطحية التابعة لها.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: حقوق و إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز

كما يرتب عقد الإمتياز الفلاحي حقوق و إلتزامات على المستفيد صاحب الإمتياز فإنه يرتب كذلك حقوق و إلتزامات على الدولة مانحة الإمتياز، فهذا ما سنتناوله في هذا المطلب، بحيث نتطرق إلى حقوق الدولة مانحة الإمتياز (فرع أول)، ثم إلى الإلتزامات الملقاة على عاتقها (فرع ثان).

<sup>1</sup>- قانون 03/10، يتعلق بشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- قانون 03/10، يتعلق بشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

<sup>3</sup>- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق.

### الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة الإمتياز

يرتب عقد الإمتياز الفلاحي حقوقا للدولة مانحة الإمتياز تتمتع بها كطرف من أطراف العقد، هذا ما سنتناوله في هذا الفرع، من حقها في ممارسة الرقابة (أولا)، الحق في ممارسة الشفعة(ثانيا)، إلى الحق في فسخ عقد الإمتياز (ثالثا).

#### أولا: الحق في ممارسة الرقابة

على إعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية محل حق الإمتياز، فهي المسؤولة على حمايتها و ضمان إستغلالها إستغلالا أمثالا. لذلك أوكل المشرع مهمة الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الإمتياز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعتباره ممثلا للدولة، بحيث يقوم هذا الأخير بزيارات ميدانية لمعاينة النشاطات التي تتم على أراضي المستثمرات الفلاحية من طرف أصحاب الإمتياز و مدى مطابقتها لأحكام القانون 03/10 و نصوصه التنظيمية.<sup>1</sup>

و هذا ما أكدته المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10 بالنص: "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون 03/10 و النصوص المتخذة لتطبيقه و لبنود دفتر الشروط"<sup>2</sup>

و يقصد بالنشاطات التي تتم على المستثمرة الفلاحية، تلك التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كالبناء و التهيئة و النشاطات بها ذات طابع فلاحي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - رضا بوعافية، مرجع سابق، ص 243.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 326/10، يحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - بريك الزويير، مرجع سابق، ص 59.

## ثانيا: الحق في الشفعة

الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار<sup>1</sup>، فقد نصت على حق الدولة في ممارسة الشفعة نص المادة 15 من القانون 03/10 كالتالي: " في حالة التنازل عن حق الإمتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به."<sup>2</sup>

نلاحظ خلال هذه المادة أنه خلافا للقانون 19/87، الذي جعل من الدولة صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة كونها مالكة الرقبة، فإن القانون 03/10 منح هذه الأولوية للشريك في الشيوخ في حالة تنازل المستثمر عن حق الإمتياز في المستثمرة الجماعية. و جعل الدولة في المرتبة الثانية، عند رفض المستثمرين الآخرين في الشيوخ إكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم. و هذا رغبة من المشرع في تشجيع العمل الجماعي وتجميع الأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

فتكون الدولة صاحبة المرتبة الأولى في الأخذ بالشفعة في حالة واحدة فقط و هي حالة تنازل المستثمر عن حق الإمتياز في مستثمرة فردية.<sup>4</sup>

و في كل حال من الأحوال لا يمكن للمستثمر التنازل عن حق الإمتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبته في إقتناء الحق أو عم رغبة باقي المستثمرين في حالة المستثمرة الجماعية، لأن ذلك يؤدي إلى بطلان التنازل و عرض الموثق لمساءلة قانونية.<sup>5</sup>

1- المادة 794 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2- قانون رقم 03/10، يتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق.

3- بريك الزويير، مرجع سابق، ص 57.

4- سوسن بوصيغات، مرجع سابق، ص 242.

5- بريك الزويير، مرجع سابق، ص 58.

## ثالثاً: الحق في فسخ عقد الإمتياز

بالنظر إلى نصوص المواد 26 من القانون 03/10 و 7 من دفتر الشروط فإن المشرع أعطى للدولة حق فسخ عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته. يكون الفسخ بقوة القانون دون اللجوء إلى القضاء. و بإحترام إجراءات معينة، تتمثل في قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإثبات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته من خلال محضر يعده محضر قضائي، ثم يقوم بإعذار المستثمر و منحه مهلة شهرين<sup>1</sup> للقيام بتنفيذ التزاماته، و إذا انقضت المهلة دون التنفيذ من جانب المستثمر يتم فسخ العقد بقرار صادر من إدارة أملاك الدولة مع إمكانية الطعن في القرار من طرف المستثمر في أجل شهرين<sup>2</sup> من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

يمكن إجمال الإخلالات التي يمكن إرتكابها من طرف المستثمر صاحب الإمتياز و التي تؤدي إلى الفسخ الإداري من طرف الدولة مانحة الإمتياز على النحو التالي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية
- عدم إستغلال الأراضي و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة
- التأجير من الباطن للأراضي و/ أو الأملاك السطحية
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين.<sup>4</sup>
- البناء في الأراضي دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

<sup>1</sup>- بن معمر رابح، "إنهاء عقد الإمتياز الفلاحي عن طريق الفسخ"، مجلة العربية في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، مجلد 11، عدد 4، 2019، ص 393.

<sup>2</sup>- رضا بوعافية، مرجع سابق، ص 244.

<sup>3</sup>- سوسن بوضيبيعات، مرجع سابق، ص 247.

<sup>4</sup>- المادة 29 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

- غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة
- التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز.<sup>1</sup>
- و يترتب على فسخ الدولة لعقد الإمتياز :
- إسترجاع إدارة أملاك الدولة للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة بالحالة التي هي عليها.<sup>2</sup>
- تعويض صاحب الإمتياز مع طرح 10% من أجل تصحيح الضرر، كتعويض عن الأضرار الناتجة عن الإخلال بالالتزامات و يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن فيه.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز

كما يترتب عقد الإمتياز الفلاحي حقوقا للدولة مانحة الإمتياز فإنه يترتب كذلك إلتزامات تقع على عاتقها. تتمثل هذه الأخيرة في الإلتزام بتسليم عقد الإمتياز (أولا)، و الإلتزام بتعويض المستثمر صاحب الإمتياز عند نهاية العقد (ثانيا).

#### أولا: الإلتزام بتسليم عقد الإمتياز

يترتب على إلتزام الدولة بمنح حق الإمتياز إلى المتلقي ( عن طريق إجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز، أو عن طريق إجراء إعلان الترشيح) إلتزام هذه الأخيرة بإعداد و تسليم العقد إلى صاحبه. فمنح حق الإمتياز إلى المتلقي يكون بموجب عقد إداري تلتزم الدولة ( إدارة أملاك الدولة) بإعداده.

<sup>1</sup>- بن معمر رابح، مرجع سابق، ص 392-393.

<sup>2</sup>- بن معمر رابح، مرجع سابق، ص 394.

<sup>3</sup>- رضا بوعافية، مرجع سابق، ص 245.

تعدده في 3 نسخ تخضع لعمليتي التسجيل و الشهر العقاري، تحتفظ بنسخة و ترسل النسختين المتبقيتين لمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المختص إقليميا، ليسلم نسخة منه للمستثمر صاحب الإمتياز.<sup>1</sup>

### ثانيا: الإلتزام بتعويض المستثمر عند نهاية العقد

عند إنتهاء عقد الإمتياز (في حالة عدم تجديده أو إبطاله قبل إنتهائه أو في حالة فسخه من طرف الدولة)، يترتب عنه تعويض للمستثمر تحدده إدارة أملاك الدولة نظير إسترجاعها الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها (يتم التعويض عن الأملاك السطحية فقط). فإذا قام المستثمر بإرجاعها على الحالة التي إستلمها عليها أو أحدث قيمة مضافة للمستثمرة ، فإنه يستحق مبلغ التعويض كاملا. بينما إذا ألحق المستثمر أضرار بالمستثمرة أو قام بإخلال إلتزاماته فإنه تقتطع 10% من مبلغ التعويض حسب ما نصت عليه المادة 3/26 مع إمكانية الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي و المنازعات المترتبة عنه

بما أن عقد الإمتياز الفلاحي عقد مؤقت و ليس مؤبد فهو عقد آيل للنهاية، نتساءل حول الطرق التي قد ينتهي فيها و النتائج التي قد تترتب عن إنتهائه. و قلنا سابقا أن عملية إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز، قد تنجر عنها نشوب منازعات قضائية، هذا يجعلنا كذلك نتساءل عن الجهات القضائية المختصة بهذه المنازعات.

<sup>1</sup> - رضا بوعافية، مرجع سابق، ص248.

<sup>2</sup> - رضا بوعافية، المرجع نفسه، ص248-249.

هذا كله سنجيب عنه في هذا المبحث، بحيث نخصص (مطلب أول) لنهاية عقد الإمتياز، و (مطلب ثان) للمنازعات المترتبة عنه.

### المطلب الأول: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي

إن من خصائص عقد الإمتياز الفلاحي كما سبق الإشارة إليه أنه عقد مؤقت محدد المدة و ليس مؤبد، و بالتالي ينتهي بالطرق التي حددها القانون 03/10 في نص المادة 26 منه . كما أنه يترتب عن إنتهائه آثارا سواءا ما يتعلق بالأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية محل الإمتياز، أو بالمستثمر صاحب الإمتياز.

هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب، بحيث نتناول طرق إنتهاء عقد الإمتياز الفلاحي (فرع أول)، ثم النتائج المترتبة عن نهاية عقد الإمتياز الفلاحي (فرع ثان).

### الفرع الأول: طرق إنتهاء العقد

ينتهي عقد الإمتياز الفلاحي كغيره من العقود الإدارية، بإنتهاء مدته في الحالة العادية، و قبل إنتهاء مدته في الحالة الغير العادية.

في الحالة الطبيعية ينتهي بإنتهاء مدته في حالة عدم تجديدها (أولا)، أما في الحالات الغير الطبيعية التي ينتهي فيها قبل إنتهاء مدته قد تكون بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز (ثانيا)، أو بطلب من الدولة (ثالثا).

### أولا: إنتهاء العقد بإنهاء مدته في حالة عدم تجديدها

إن عقد الإمتياز الفلاحي عقد إداري ينتهي بإنهاء مدته المنصوص عليها في المادة 4 من القانون 03/10، أو المشار إليها في دفتر الشروط المبرم بين إدارة أملاك الدولة و صاحب الإمتياز. هذا في حالة عدم تجديدها.

أما إذا أراد صاحب الإمتياز تجديد المدة فعليه إحترام الشروط المحددة في المادة 14 من المرسوم 326/10 المتمثلة في إيداع طلب خطي لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل إنتهاء مدة العقد المتمثلة في 40 سنة.<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة إلى أن نهاية الإمتياز لا تتطلب الشهر في المحافظة العقارية على عكس بدايته التي يكون فيها سريان مفعوله من تاريخ شهر العقد في المحافظة العقارية.<sup>2</sup>

### ثانيا: إنتهاء العقد بطلب من صاحب الإمتياز

إضافة إلى الإنتهاء الطبيعي و العادي لعقد الإمتياز الفلاحي بإنتهاء مدته القانونية في حالة عدم تجديدها، فإنه يمكن أن ينتهي العقد بطلب من صاحب الإمتياز قبل نهاية مدته القانونية. و هذا ما أكدته المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.<sup>3</sup>

و يشترط لإنهاء عقد الإمتياز بهذه الطريقة أن يقوم صاحب الإمتياز بتقديم إشعار مسبق يعلن فيه إنسحابه قبل مدة سنة واحدة على الأقل. و هذا على عكس القانون رقم 19/87 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم الملغى، الذي إشترط مجموعة من الشروط المتمثلة في:

- إعلان رغبة المستثمر في إنهاء العقد قبل مدته.
- إشتراط حسن النية عند تقديم طلب الإنسحاب.
- لا يجوز له الإنسحاب في وقت غير لائق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 105.

<sup>3</sup> - المادة 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - صوكو وليد، مرجع سابق، ص 131.



### ثالثاً: إنتهاء العقد بطلب من الدولة (الفسخ الإداري)

و هذا ما يسمى بالفسخ الإداري، و هو إنهاء الدولة لعقد الإمتياز الفلاحي بإرادتها المنفردة رغم عدم إنقضاء مدة الإمتياز المتفق عليها، ذلك عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 03/10.

يتم الفسخ من قبل إدارة أملاك الدولة دون اللجوء إلى القضاء<sup>1</sup> بناء على إخطار من مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إعذاره و إنتهاء الأجل المحدد في الإعذار.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن إنتهاء العقد

تترتب عن إنتهاء عقد الإمتياز الفلاحي نتائج تطرقت إليها المادة 26 من القانون 03/10. و هذه النتائج تتعلق بالأراضي الفلاحية محل الإمتياز و الأملاك السطحية المتصلة بها، و أخرى بالمستثمر صاحب الإمتياز. لذلك سنتطرق إلى مآل الأرض و الأملاك السطحية (أولاً)، ثم إلى تعويض صاحب الإمتياز (ثانياً).

### أولاً: مآل الأرض و الأملاك السطحية المتصلة بها

<sup>1</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 107.

<sup>2</sup> - المادة 28 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

بالرجوع إلى نص المادة 4 من القانون 03/10 الذي حددت فيها مدة عقد الإمتياز الفلاحي، نفهم أن هذا الأخير لا يمنح بموجبه سوى حق إستغلال الأراضي الفلاحية لمدة محددة.<sup>1</sup> دون حق الملكية التي تبقى الدولة محتفظة به.

لذلك فإنه عند إنتهاء عقد الإمتياز سواء أكانت نهاية عادية بإنقضاء مدته، أو غير عادية بمبادرة من المستثمر صاحب الإمتياز أو الفسخ من طرف الدولة. فإن هذه الأخيرة تسترجع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها.<sup>2</sup> لأن كل عناصر الملكية من حق الإستغلال، الإستعمال و التصرف بعد الإنتهاء تعود إليها بإعتبارها المالك الأصلي.<sup>3</sup>

فيتعين على المستثمر صاحب الإمتياز إرجاع الأراضي الفلاحية محل الإمتياز و الأملاك السطحية المتصلة بها للدولة في الحالة التي هي عليها حسب المادة 2/26 من القانون 03/10، من أجل إعادة منحها لمستثمرين آخرين.<sup>4</sup>

أما الأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية فإنها تخضع لعملية الجرد وفقا لبطاقة تتضمن وصفا شاملا دقيقا لها، حيث تحدد البطاقة تعيين كل من: الأغراس، و مباني الإستغلال و مباني التربية و البيوت الزراعية البلاستيكية و كذا السكنات و تجهيزات الري و يتم كذلك تحديد المساحات المشغولة و قدرتها و أصل هذه الأملاك و طريقة إستعمالها.<sup>5</sup>

### ثانيا: تعويض المستثمر صاحب الإمتياز عن الأملاك السطحية

<sup>1</sup> - المادة 4 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - BAUCHE Fatiha, L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes, Thèse de doctorat en droit rural, Université de Poitiers, 2014, p 130.

<sup>3</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 108.

<sup>4</sup> - بن معمر رابح، مرجع سابق، ص 394.

<sup>5</sup> - الملحق الثاني المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

يتم تعويض المستثمر صاحب الإمتياز عن الأملاك السطحية بعد إنتهاء العقد (أي كانت طريقة إنتهائه).

تحدد مبلغ التعويض إدارة أملاك الدولة مقابل إسترجاعها للأملاك السطحية،<sup>1</sup> و يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة،<sup>2</sup> إلا إذا كان الفسخ بسبب إخلاله بالتزاماته فإنه تقتطع 10% من مبلغ التعويض المحدد كتعويض عن الأضرار التي لحقها.<sup>3</sup> كما أنه تجدر الإشارة إلى أنه تحسب الإمتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي

إن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بواسطة عقد الإمتياز قد تترتب عنه منازعات. و بالرجوع إلى القانون 03/10 و مرسومه التنفيذي 326/10، نجد أن كلاهما أشار في بعض المواد إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء إلى القضاء دون ذكر الجهة القضائية المختصة في النظر في هذه المنازعات، بحيث تكون أحيانا للقضاء و أحيانا للقضاء الإداري. لذلك سنخصص (فرع أول) للمنازعات التي يختص بها القضاء العادي، و (فرع ثان) للمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

<sup>1</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 109.

<sup>2</sup> - بن معمر رابح، مرجع سابق، ص 394.

<sup>3</sup> - BAUCHE Fatiha, op-cit, p130,

<sup>4</sup> - المادة 27 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

### الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي، القسم العقاري بالمحكمة بالمنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و شغلها و إستغلالها.<sup>1</sup> سنتناول في هذا الفرع المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم (أولاً)، ثم المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز و الغير (ثانياً).

#### أولاً: المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم

إذا ثار نزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة سواء حول طرق مشاركة كل واحد منهم فيها، طريقة تعيين ممثل لها، أو حول طرق توزيع و إستعمال المداخل، فيكون القاضي العقاري هو المختص. لذلك ألزمهم القانون 03/10 في المادة 22 منه على تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير للرجوع إليها في حالة وقوع نزاع.<sup>2</sup> و يختص القاضي العقاري كذلك في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الإلتزامات القانونية و الإتفاقية، بحيث يتولى أحد الأعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالإلتزاماتهم أمام القاضي العقاري.<sup>3</sup> غير أن المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لا بد من الإطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 513 من قانون رقم 09/08، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر عدد 21، صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

<sup>2</sup> - المادة 22 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المجلد 10، العدد 13، ص 313.

<sup>4</sup> - المادة 28 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

كما يختص القاضي العقاري في المنازعات التي تتعلق بحلول الورثة محل مورثهم في حالة وفاته، و عدم قيامهم بإختيار من يمثلهم و يتكفل بكل أعباء المورث و حقوقه في المستثمرة، أو في حالة عدم قيام التنازل سواء بالمقابل أو مجاناً لأحد الورثة أو الغير في المدة المحددة حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك المتمثلة في القضاء العادي.<sup>1</sup>

### ثانياً: المنازعات فيما بين المستثمرين أصحاب الإمتياز و الغير

ينعقد الإختصاص للقضاء العادي في حالة نشوب نزاع بين المستثمرين أصحاب الإمتياز و الغير، كون المستثمرة الفلاحية شركة مدنية و لها الحق في التقاضي و يمثلها في ذلك رئيسها.<sup>2</sup> و حق الإمتياز هو مال عقاري يخول لصاحب الإمتياز تأسيس رهن عقاري لتمويل المستثمرة و عصرنتها، و في حالة عدم التسديد يمكن الحجز على هذا الحق<sup>3</sup>، حيث إذا لم يتم المدين بالوفاء في الأجل المحدد المتمثل في 15 يوم من تاريخ تبليغه بالوفاء<sup>4</sup> يمكن للمستفيد من السند التنفيذي الحجر على جميع المنقولات و الأسهم و الحصص و كذا الأرباح في الشركات و الثمار و غيرها من الأموال المنقولة.<sup>5</sup> و يتم رفع الدعوى بإسم المستثمرة و ليس بإسم أعضائها و يمثلها رئيسها.<sup>6</sup> كما أن هناك نزاعات متعلقة بالمستثمرة الفلاحية و التي تكون الدولة طرفاً فيها، كالنزاع المتعلق بممارسة حق الشفعة. تمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يخضع من حيث الإختصاص للقضاء العادي.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> - المادة 25 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 95.

<sup>3</sup> - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 94.

<sup>4</sup> - المادة 687 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - المادة 612 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 94.

<sup>7</sup> - بريك الزويبر، المرجع نفسه، ص 96.

### الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. فهي تختص بالنظر في المنازعات التي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ، بحيث تختص بالفصل في تلك القضايا في أول درجة بحكم قابل للإستئناف.<sup>1</sup>

لذلك فكل نزاع يثور بين المستثمرة الفلاحية و الدولة مهما كان موضوعه يؤول الفصل فيه القاضي الإداري، و كذلك المنازعات التي تثار بين الغير و الدولة في حالة التشكيك في ملكية الدولة للأرض الفلاحية محل الإمتياز، و تكون هذه الدعاوى في شكل دعوى الإلغاء، في حالة وجود قرار إداري، و دعاوى القضاء الكامل إذا تعلق الأمر بدعوى إسترجاع الملكية أو دعوى تعويض.<sup>2</sup>

لذلك سنتناول في هذا الفرع دعاوى الإلغاء(أولا)، دعوى إستحقاق الملكية أو التشكيك في الملكية(ثانيا)، و دعاوى التعويض(ثالثا).

#### أولاً: دعاوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء على أنها الطعن الذي يطلب بمقتضاه المدعي من القضاء إبطال أو إلغاء قرار إداري لعدم مشروعيته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 800 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - حرش محمد، مرجع سابقن ص 266.

<sup>3</sup> - سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء: دراسة تشريعية قضائية فقهية، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018.

كما رأينا سابقا فإن ملف طالب تحويل حق الإنتقاع إلى إمتياز قد يحتاج إلى تحقيق أو إكمال بعض الوثائق و المعلومات سواء تعلق بطلب الإمتياز أو بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها. فإن مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يرسل الملف إلى لجنة ولائية يترأسها الوالي وبعد دراسة اللجنة للملف، قد تصدر قرارا بقبوله أو رفضه.<sup>1</sup>

في حالة رفض طلب تحويل حق الإنتقاع إلى إمتياز فإنه يمكن لصاحب الطلب الطعن في هذا القرار<sup>2</sup> أمام المحكمة الإدارية و يكون ذلك عن طريق دعوى الإلغاء ترفع ضد الوالي بصفته رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات طلب التحويل،<sup>3</sup> في أجل 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي حسب المادة 4.829.

كما يمكن كذلك للمستثمر صاحب الإمتياز الطعن في القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة بفسخ عقد الإمتياز. تباشر الدعوى ضد وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة المختص إقليميا،<sup>5</sup> و تمارس في أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ حسب المادة 3/28 من القانون 03/10.<sup>6</sup> بالإضافة إلى قرار الوالي المتضمن إسقاط حق المستثمرين أو وراثتهم نتيجة عدم إيداع ملفات تحويل حقهم الإنتقاع إلى إمتياز خلال الأجل المحدد. بحيث نصت المادة 30 من القانون 03/10 أنه في حالة عدم تقديم طلب التحويل من طرف المعنيين أو وراثتهم خلال أجل 18 شهرا من تاريخ نشر هذا

<sup>1</sup> - المادتين 06 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - محمد حرش، مرجع سابق، ص 266.

<sup>4</sup> - المادة 829 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - حرش محمد، مرجع سابق، ص 267.

<sup>6</sup> - المادة 3/28 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

القانون بالجريدة الرسمية ،وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر، يعتبر هؤلاء متخلين عن حقوقهم ، وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية.<sup>1</sup> في هذه الحالة يمكن للمعنيين بقرار الوالي المتضمن الإسترجاع أن يطعنوا في هذا القرار عن طريق دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة<sup>2</sup> في أجل 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي.<sup>3</sup>

### ثانيا: دعوى إستحقاق الملكية(أو التشكيك في الملكية)

تعرف دعوى إستحقاق الملكية بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء الذي هو تحت يد الغير عقارا كان أو منقولاً. و مثالها إهداء أحد الأشخاص أن أرض المستثمرة الفلاحية أو جزءا منها ملك له و ليس ملكا للدولة<sup>4</sup>. في هذه الحالة يكون القضاء الإداري هو المختص في الفصل في هذه المنازعة لكون الدولة طرفا فيها.<sup>5</sup>

ترفع دعوى استحقاق الملكية ضد الوزير المكلف بالمالية أمام المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المعني<sup>6</sup>، و للقاضي مطلق الحرية في التثبت من إيداعات المدعي، سواء بإجراء تحقيق أو معاينة أو ندب خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق للتوصل إلى المالك الحقيقي. ويختص الوزير المكلف بالمالية بالتمثيل أمام القضاء مدعيا أو مدعي عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك

<sup>1</sup> - المادة 30 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - حرش محمد، مرجع سابق، ص 267.

<sup>3</sup> - المادة 829 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بيت إختصاص القضاء العادي و القضاء الإداري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، مجلد 11، عدد 1، د.س.ن.

<sup>5</sup> - المادة 800 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

<sup>6</sup> - المادة 40 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع نفسه.



المعني أو التشكيك في حماية الحقوق و الإلتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة.<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة هنا إلى أنه لا يمكن رفع الدعوى ضد المستثمرة الفلاحية لأنه ليس لها صفة التقاضي و الأمر متعلق بالملكية و ليس الإستغلال.<sup>2</sup>

### ثالثا: دعاوى التعويض

تعرف دعوى التعويض بأنها الدعوى التي يتقدم بها ذو الشأن أمام جهة القضاء المختصة للمطالبة بجبر الضرر الذي نجم عن النشاط الإداري و الذي لحق بمراكزهم أو حقوقهم.<sup>3</sup>

فقد يباشر المستثمرون الفلاحون دعوى قضائية ضد الدولة ممثلة بالسيد الوالي أو مدير أملاك الدولة المختص للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم جراء الإمتناع عن تنفيذ أحكام و قرارات قضائية تقضي بحقهم في الإنتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بطرق غير قانونية.<sup>4</sup>

كما أنه في حالة نهاية مدة الإمتياز، سواءا بإنتهاء المدة أو بناء على طلب المستثمر صاحب الإمتياز، أو بناء على الفسخ نتيجة إخلال المستثمر بإلتزاماته، فإنه كما قلنا سابقا من حق المستثمر صاحب الإمتياز الحصول على تعويض يتعلق بالأملاك السطحية الذي تحدده إدارة أملاك الدولة.<sup>5</sup> و في حالة أن المستثمر لم يقبل بقيمة التعويض و أراد المطالبة بمراجعتها يحق له أن يرفع دعوى أمام

<sup>1</sup> - رضا بوعافية، مرجع سابق، ص 272.

<sup>2</sup> - نويري سامية، مرجع سابق، ص 191.

<sup>3</sup> - سامي الوافي، مرجع سابق، ص 41.

<sup>4</sup> - حرش محمد، مرجع سابق، ص 269.

<sup>5</sup> - المادة 26 من القانون 03/10 المتعلق بشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

الجهة القضائية المختصة و المتمثلة في القضاء الإداري كون الدعوى إدارية ترفع ضد مدير أملاك

الدولة بصفتها مدعى عليها كون مدير أملاك الدولة يمثل وزير المالية بموجب التكليف الممنوح.<sup>1</sup>

كذلك قد تكون المستثمرة الفلاحية كمدعى عليه أمام القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بدعوى باشرتها

إدارة أملاك الدولة من أجل تحصيل مبالغ الأتاوى المتأخرة المستحقة بعنوان حق الانتفاع الدائم في

ظل القانون 19/87.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> - حرش محمد، مرجع سابق، ص 269.

بعد ما قمنا بدراسة عقد الإمتياز الفلاحي الذي جاء به القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة و تحليلنا لمختلف مواده و كذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، يتضح لنا أن الإمتياز في هذا المجال عقد تمنح بموجبه الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة لمدة 40 سنة (عوضا عن حق الإنقاع الدائم المقرر بموجب قانون 19/87) مقابل دفع إتاوة سنوية. يحرر العقد من طرف إدارة أملاك الدولة و يتم شهره في المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان بناء على دفتر شروط يعد مسبقا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. و لعل من أبرز الإيجابيات التي جاء بها هذا القانون، منح الحق في الإستغلال بإسم كل مستثمر و لو كان عضو في مستثمرة فلاحية جماعية، جعل حق الإمتياز قابل للنقل و التوريث و الحجز عليه كما يمكن رهنه كضمان من أجل الحصول على قروض بنكية، جواز دخول المستثمرة الفلاحية في شراكة مع الغير قصد تطوير إمكانياتها المادية و البشرية و التقنية و تشجيعها للدخول في عمليات التجمع، كما منح للمستثمر إمكانية إكتساب أكثر من حق إمتياز لتكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة تشجيعا لعملية تجميع الأراضي و تحسين هيكل المستثمرة من الناحية الإقتصادية.

إلا أنه و في المقابل وسع القانون 03/10 في وسائل الرقابة و ذلك بتوسيع ممارسة حق الشفعة إلى أصحاب الإمتياز الشركاء ضمن المستثمرة الفلاحية الواحدة، و كذلك بفسخ عقد الإمتياز إداريا عن طريق مديرية أملاك الدولة دون اللجوء إلى للقضاء و ذلك في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالالتزامات المفروضة عليه مع الإحتفاظ بحق هذا الأخير في اللجوء إلى القضاء سواء القضاء العادي أو الإداري.

كخاتمة يمكن القول أنه رغم أن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق عقد الإمتياز جلب العديد من المزايا للقطاع الفلاحي إلا أنه لا يخلو من سلبيات أثرت على عملية الإستغلال و على العلاقة بين الفلاح و الأرض، حيث نجد أن القانون 19/87 قد نص على حق الانتفاع الدائم للأرض الفلاحية التابعة للدولة مما يجعل الفلاح يستقر بأرضه ويعتبرها كأنها ملك له، لكن بصور القانون 10-03 الذي أقر وكرس حق الامتياز لمدة محددة ب 40 سنة هذا خلق شبه انفصال بين الفلاح والأرض التي لم يعد يعتبرها ملك له وبالتالي تقل رغبته في بذل الجهد الكافي للاعتناء بالأرض وبالتالي يقل منتوجها وهو ما يؤثر على الأهداف المسطرة من طرف الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي لأجل تحقيق التنمية المستدامة. و من السلبيات أيضا:

- وجود تناقض بين القانون الجديد و قانون الإستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي والجزائري، و هي أحد الشروط الثابتة التي لا تتسامح معها المنظمة العالمية للتجارة، التي ترمي الجزائر للإنضمام إليها حيث لا يمكن للجزائر أن تعترض رغبة الأجانب للإستثمار في المجال الفلاحي، كونها صادقت على لوائحها (المنظمة العالمية للتجارة) التي تنص على المساواة بين المستثمر الوطني و الأجنبي و أبرمت إتفاقيات ثنائية مع الإتحاد الأوروبي، كما أن فتح المجال للإستثمار الأجنبي له ايجابيات من حيث تطوير و عصنة القطاع الفلاحي.
- إمكانية فسخ عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون المرور على العدالة، ما يعتبر تعسفا في حق المستثمر الفلاحي، حيث يعتبر المرور على العدالة أهم ضمانة تمنح بموجب القانون للمستثمر الفلاحي.
- من الناحية العملية نجد أن الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل ويظهر ذلك في بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

- الإشكالات العديدة التي إعترت عملية تحويل حق الإنتفاع إلى إمتياز و عملية المسح التي شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، لذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 و المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من قبل لجان الولايات.
- منح الحق في رهن حق الإمتياز إلا أنه في حالة عدم قدرة المستثمرة الفلاحية الجماعية على تسديد الديون المتعلقة بالتعاملات التي قامت بها ستكون أمام وضع مجهول لعدم معرفة على أي حق إمتياز يمكن الحجز طالما أنه يمنح بصفة فردية.

أولاً: باللغة العربية

1. الكتب:

- 1) خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري؛ عقد البيع، ج4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- 2) سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء؛ دراسة تشريعية قضائية فقهية، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018.
- 3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني؛ حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، ج8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن.
- 4) عمار بوضياف، النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
- 5) ماجد راغب الحلو، القانون الإداري؛ ذاتية القانون الإداري، المركزية و اللامركزية، الأموال العامة، الموظف العام، المرافق العامة، الضبط الإداري، القرار الإداري، العقد الإداري، السلطة التقديرية، التنفيذ المباشر، نزع الملكية للمنفعة العامة، التحكيم الإداري، الحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- 6) محمد جمال مطلق الذنبيات، العقد الإداري؛ دراسة مقارنة، مكتبة القانون و الاقتصاد، د.ب.ن، 2012.
- 7) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني؛ النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزم، العقد و الإرادة المنفردة، دار الهدى، 2012، الجزائر.
- 8) مهند نوح، القانون الإداري1، الجامعة الافتراضية السورية، سوريا، 2018.
- 9) ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجدد للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.

ii. الرسائل و المذكرات الجامعية:

✓ الرسائل:

- 1) بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة1، 2017-2018.
- 2) سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي (الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2017-2018.
- 3) محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2016-2017.

✓ مذكرات الماجستير:

- 1) أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون العقود، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، 2013.
- 2) بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2014-2015.
- 3) صوكو وليد، النظام القانوني للإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص الهيئات العمومية و الحوكمة، كلية الحقوق جامعة بجاية، 2013-2014.
- 4) قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2017-2018.
- 5) مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2012-2013.

III. المقالات:

- 1) أبوديل ريمة، تقنية الإمتياز كنظام لإستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون 03/10، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية و الإقتصادية، المجلد 56، العدد 2، 2019، ص 38-53.
- 2) أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 50، العدد 5، 2013، ص 157-180.
- 3) بن معمر رابح، إنهاء عقد الإمتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، المجلد 11، العدد 4، 2019، ص 389-397.
- 4) بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الإمتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المجلد 10، العدد 13، ص 311-326.
- 5) جيلالي بلحاج، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي و تحدي الامن الغذائي في الجزائر؛ دراسة تحليلية في القانون رقم 03/10، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 3، العدد 6، 2018، ص 87-99.
- 6) شيخ محمد زكرياء، آثار عقد إمتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الإمتياز؛ دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الإجتهاد القضائي الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، المجلد 2، العدد 5، 2018، ص 54-67.
- 7) عايلي رضوان، آيت حمودة كهينة، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، المجلد 12، العدد 3، 2019، ص 11-23.
- 8) عبد الرحمان توهامي، جواد إلياس، حقوق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد 2، 2020، ص 626-644.
- 9) عواطف عباد، عقد الامتياز و المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 03/10، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 6، عدد 11، 2019، ص 467-479.
- 10) قبايلي الطيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 8، العدد 2، بجاية، 2013، ص 45-65.
- 11) قوري يحي عبد الله، محددات نمو القطاع الفلاحي في الجزائر (1990-2016)، مجلة التكامل الإقتصادي، المجلد 7، عدد 02، 2019، ص 146-158.



- (12) لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار، المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المجلد 11، عدد 2، 2019، ص 191-200.
- (13) لعشاش محمد، التنازل عن حق الإمتياز الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 03/10، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 2، العدد 6، 2018، ص 01-19.
- (14) نوبري سامية، منازعات العقار الفلاحي بيت إختصاص القضاء العادي و القضاء الإداري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 11، العدد 1، ص 183-201.

#### IV. النصوص القانونية:

##### ✓ القوانين و الأوامر:

- (1) أمر رقم 653/68، مؤرخ في 1968/09/30، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج.ر عدد 15، صادر بتاريخ 15 فبراير 1969. (ملغى).
- (2) أمر رقم 73/71، مؤرخ في 1971/11/8، يتعلق بالثورة الزراعية، ج.ر عدد 97، صادر بتاريخ 1971/11/30. (ملغى).
- (3) أمر رقم 58/75، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق ل 1975/09/30، معدل و متمم.
- (4) أمر رقم 74-75، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 52، صادر بتاريخ 1975/11/18.
- (5) قانون رقم 19/87، مؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر سنة 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج.ر عدد 50، صادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987 (ملغى).
- (6) قانون رقم 09/08، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر عدد 21، صادر بتاريخ 23 أفريل 2008.

- (7) قانون رقم 16/08، مؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 03 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر. عدد 46، صادر بتاريخ 10 أوت 2008.
- (8) قانون رقم 03/10، مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر. عدد 46، صادر بتاريخ 18 أوت 2010.

### ✓ المراسيم :

- (1) مرسوم رئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق 16/09/2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج.ر. عدد 50، صادر في 20 سبتمبر 2015.
- (2) مرسوم تنفيذي رقم 63/65، مؤرخ في 22/03/1963، يتضمن تنظيم الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج.ر. عدد 17، صادر بتاريخ 1963، (ملغى).
- (3) مرسوم تنفيذي رقم 97/483، مؤرخ في 15/12/1997، يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه، ج.ر. عدد 83، صادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997، معدل و متمم.
- (4) مرسوم تنفيذي رقم 10/326، مؤرخ في 23/12/2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر. عدد 79، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

### v. القرارات الوزارية:

- قرار ممضي في 11/11/2015، يعدل القرار المؤرخ في 26 صفر عام 1433 الموافق ل11/11/2012 الذي يحدد كفاءات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتنياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة ج.ر. عدد 62.

.VI الإجتهاد القضائي

- القرار رقم 11950، مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، العدد 5، صادر بتاريخ  
.2004/03/0

ثانيا: باللغة الفرنسية

**A- OUVRAGES :**

- 1) BAOUCHE Fatiha, L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes, Thèse de doctorat en droit rural, Université de Poitiers, 2014.

الملحق 1: نموذج دفتر الشروط ( الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية بسكرة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية والصيد البحري

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ولاية بسكرة

رقم التسجيل 2017 / 3527 / 05.07

دفتر شروط للإمتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأملك الخاصة للدولة

في إطار إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة

ترقيم المستثمرة

7 01 02 D



Scanné avec CamScanner

## المادة الأولى المهدف

يهدف مقرر الشروط هذا إلى تحديد اعطاء و شروط الامتياز على الاراضي الفلاحية و الاملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المصنوع عنها في أحكام المرسوم الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فبراير سنة 2011 و المتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من

### المستثمر صاحب الامتياز

الاسم واللقب  
التاريخ و المكان  
العنوان - ت - و - رقم : 503848 المسجلة في 2016/08/21 عن دائرة اولاد حلال  
سرحول صاحب الامتياز: شارع فاسي إبراهيم من النمر - اولاد حلال - ولاية بسكرة

التديوان الوطني للأراضي الفلاحية معنلا بـ :

مدير التديوان الوطني للأراضي الفلاحية بولاية بسكرة

## المادة 2 حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

- الاستغلال الحر للأرض و الاملاك السطحية المسوغة له لأغراض فلاحية
- القيام بكل نهبة و / أو بناء ضروري لاستغلال الأرض للأراضي مع مراعاة استبعاد الإجراءات التشريعية و التنظيمية المصنوع عنها في هذا المجال. بعد ترخيص مسبق من التديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يقدم براءة املاك الدولة ملكة
- زهر الحق العنقوي الذي يمنحه ليه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض تمويل نشاطاته في إطار المستثمرات الفلاحية ويشمل الزهر أيضا الضمانات الممكنة لتسيدها
- تحيد الامتياز بناء على طلب يقدم للتديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما
- طلب الصبح المسبق للامتياز بواسطة إشعار سنة واحدة على الأقل.

## المادة 3 التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زبناء على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحى بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما. فإن صاحب الامتياز:

(1)

- يفترض فيه أن يكون مطلقا على فوام الأملاك الممنوحة له؛
- ينوب عنه إتمام الأراضى الممنوحة له؛
- علاوة عن ذلك، يتعهد صاحب الامتياز بما يأتى :
- إدارة مستمرة و شخصية للمستثمر؛
- الإحتذاء بالأراضى الممنوحة و العمل على إثمارها؛
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضى؛
- ألا يستعمل مالى المستثمر إلا من أجل أهداف ذات صلة بنشاطات الفلاحية؛
- عدم تأخير الأراضى والأملاك السطحية المقامة فيها من التأخر؛
- التصريح بكل التعديلات الشراكية التي يبرمها أو ينعينها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما؛
- دفع مبالغ الإئتماء السوية المستحقة للإمتياز عند حلول أجلها؛
- سدك الرسوم و الضرائب الأخرى التي يمكن أن تصعب لها الأملاك طبقا مدة الإمتياز؛
- إعلام الديوان الوطنى للأراضى الفلاحية فى كل وقت بكل حث يمكن أن يؤثر على أملاكه المستثمرة.

#### المادة 4

#### الرقابة من الديوان الوطنى للأراضى الفلاحية

دون الإخلال بقرارات الأخرى المتخذة فى إطار التشريع و تنظيم المرسوم بهما، يمكن للديوان الوطنى للأراضى الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمر الفلاحية فى كل وقت لتتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع بنود تفتر الشروط هنا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء صياغة الرقابة، أن يقدم مساعدته لأغراض الرقابة بأن يسهل لهم الوصول إلى المستثمر و أن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

#### المادة 5

#### مدة الامتياز وسريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الامتياز الممنوح بـ 40 سنة  
يسرى مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز فى الجريدة الرسمية  
تعد جميع الأملاك الممنوحة التي يجوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم توجد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة.

#### المادة 6

#### قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الرعاء العقارى الممنوح : 04 هكتار 00 أتر 00 سنتير
- للسقي منه : 04 هكتار 00 أتر 00 سنتير
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المعلات ذات الإستملاك الكلى:

(2)



Scanné avec CamScanner

- الإحتياجات المعرفية لوجاء العقارى مطلقة لمعطى مسح الأراضي العرفى بشئى نظر الشروط ها

الشقة : 04/04 جلا معيط : كلف التراب (الحدوى) رقم القسمة : 21

- ✓ شمالا : مسر فلاحى
- ✓ جنوب : القسمة رقم 22 ( معشر حر الشون )
- ✓ شرق : مسر فلاحى بنية ارضى شاعرة
- ✓ غربا : القسمة رقم 20 ( سبىنى صلاح الشون )

### المادة 7

#### لمسح الامتياز

يشى المسح الإدارى مستمرا من الإدارة كما لا يحترم المسح صنف الامتياز التزاماته، لا سيما صنف الاعلانات الآتية

- عدم استغلال الارضى المسوحة قبله مدة سنة واحدة
- تعبير الوحيدة الفلاحية للأرضى وأبو الأملاك السطحية المسوحة
- البدء فى الأرضى بين خمسة من لدى مسر فلاحى وان الوطنى للأرضى الفلاحية
- التحول من مسر للأرضى و الأملاك السطحية
- عدم دفع الأثواب بعد أخذ (2) متشور و بعد اخذ (2) حر مشورين
- التصريح للكتب و عدم التصريح بتعلقت لشركة لو التناول عن حق الامتياز
- عهد الإدارة المستمرة و التسوية المستمرة

يترتب عن مسح الامتياز إتولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المسجلة لتسكن الى الدولة، و بعضى الحقن بحسبة للأملاك السطحية، فى تعويض تحته إدارة املاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار فى حالة اخلال المسح صنف الامتياز بشرائته

يقتضى منع ها التعويض المعنى لمدى الجهة القضائية المختصة

تسحب الامتيازات و الرهن المحملة التى تنقل المستمرا فى منح التعويض

### المادة 8

#### نهية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز

- عدم نظمه مدة الامتياز التقويمية فى حالة عدم نظمه
- بطل من صنف الامتياز فى نظمه مدة الامتياز
- بعد اخلال صنف الامتياز بتزامنه مع معينه من الشون الوطنى للأرضى الفلاحية

(2)



**المادة 9**  
**الشروط العالية للامتياز**

يمنح الامتياز مقابل دفع ائارة سنوية تحدد طبقا للنشريع و التنظيم المعمول بهما.  
تدفع الاثارة في اقساط في احوالها إلى صندوق مفتشية املاك الدولة المختصة إقليميا، يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الاثارات.  
يزدى عدم دفع الاثارة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر بـسكرة في 21/11/2017

تم الاطلاع و الموافقة عليه

المدير الولائي  
للدوان الوطني للأراضي الفلاحية

توقيع المستثمر صاحب الامتياز


Ben

[Signature]

(4)



الملحق 2: نموذج لعقد الإمتياز الفلاحي ممضي من طرف مدير إدارة أملاك الدولة (دون إمضاء صاحب الإمتياز)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية									
وزارة المثلثة المديرية العامة للأملاك الوطنية مديرية الحفظ العقاري لولاية بسكرة	شنة 1 مع نموذج رقم 6								
إجراء إشهار عقاري									
<table border="1"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">رسم</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">في: .....</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">مجند: .....</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">رقم: .....</td> </tr> </table>	رسم	في: .....	مجند: .....	رقم: .....	<table border="1"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">إيداع</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">حجم: .....</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">رقم: .....</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">رقم: .....</td> </tr> </table>	إيداع	حجم: .....	رقم: .....	رقم: .....
رسم	في: .....								
مجند: .....	رقم: .....								
إيداع	حجم: .....								
رقم: .....	رقم: .....								
<p>مراجع مسح الأراضي بشنة: .....</p> <p>(في حنة غفار مسوح) مجموعة مكتبية رقم: ..... حصة رقم: .....</p>	<p>إطار مخصص للمحافظ العقاري</p> <p>.....</p>								
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة المثلثة</p> <p>المديرية العامة للأملاك الوطنية</p> <p>مديرية أملاك الدولة بسكرة</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; text-decoration: underline;">عقد إمتياز</p> <p>أحكام المنشور الوزاري رقم: 108 المؤرخ في: 2011/02/23 المتضمن</p> <p>عقد الإمتياز عن قطعة أرض فلاحية</p>									
<p>رقم: 207 من سجل العقود الإدارية لسنة: 2018 بتاريخ 19/02/2018</p> <p>المتناهي عن الزمان والمدة عشر (10) سنوات</p> <p>نحن الممضي أسفله مدير أملاك الدولة بشبنة لولاية ألكرة المنصرف باسم ولحساب الدولة لفسا بتحرير هذا العقد طبقا لمصوص القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن تفويض السلطات لمسؤول أملاك الدولة لأعداد وإمضاء العقود المتعلقة بالأملاك الخاصة بالدولة الرمية والشهر على ضمان شهرها بالمحافظة العقارية</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في 16 جوان عام 1429 الموافق 3 عشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87-97 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء اليون الوطني للأراضي الفلاحية</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 جوان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية</p> <p>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 18 جوان 2012 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك الفلاحية المنتمية للدولة</p>									
<p style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">الهيئة التنفيذية</p>									
									

- وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية إعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في : 2011/02/23
- بناء على التعلية الوزارية المشتركة رقم : 163 المؤرخة في : 2011/07/27
- وبمقتضى القرار الولائي رقم 880 المؤرخ في : 2017/04/10 المتضمن إنشاء محيط الاستصلاح عن طريق الامتياز : كاف التراب العندي بلدية اولاد جلال ولاية بسكرة .
- بناء على نقتض الشروطين رقم 07 05 01 03527 02 D 04 17 المؤرخ في : 2017/06/04
- بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين لحق الامتياز المؤرخ في 2016/04/06 تحت رقم : 08/ع/2016 المتضمن الموافقة على القائمة الاسمية لأصحاب الامتياز بمحيط كاف التراب العندي بلدية اولاد جلال ولاية بسكرة .
- بناء على شهادة إنتقاء أولى المؤرخة في 2015/03/23 تحت رقم : 28
- بناء على محضر التنصيب المؤرخ في 2016/11/24 تحت رقم : 21
- وبقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية بسكرة .

النسخة التنفيذية

نص

تعيين القطر و الأملاك السطحية موضوع الامتياز

**الأرضية:** قطعة أرض فلاحية توجد بالمكان المسمى كاف التراب - بلدية اولاد جلال . مساحتها تقرب ب : أربعة هكتار (04 هكتار). تمثل القطعة رقم 21 من مخطط المحيط المسمى كاف التراب العندي بلدية اولاد جلال ولاية بسكرة . - وحسب المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المسير العقاري لموتشي وليد بتاريخ 2017/02/05 والمصادق عليه بتاريخ 2017/03/13 . فإن القطعة المعنية معينة بالاحداثيات الكارتيزية التالية :

UTM 31S S g W.G S 84

	X	Y
b.1	689960,672	3806770,469
b.2	690036,895	3806514,500
b.3	689894,381	3806461,853
b.4	689819,165	3806717,900





تبيين بعد إعداد عمليات مسح الأراضي أن القطعة تمثل مجموعة ملكية رقم 66 من القسم 348 ببلدية أولاد جلال وهذا حسب وثائق المسح document d'arpentage - رقم 2017/03 بتاريخ 2017/08/13 الصادر عن مديرية مسح الأراضي لولاية مسكرة .....

أصل الملكية

القطعة محل منح امتياز تحمل رقم 66 من القسم 348 جزء منها هو جزء من قطعة تحمل رقم 01 من القسم 348 بلدية أولاد جلال . آلت ملكيتها للدولة وفقا للدفتر العقاري المشهر بالمحافظة العقارية المختصة بتاريخ 2017/04/10 ايداع 13 رقم : 687 . والجزء الآخر هو جزء من قطعة تحمل رقم 07 من القسم 348 بلدية أولاد جلال ، آلت ملكيتها للدولة وفقا للدفتر العقاري المشهر بالمحافظة العقارية المختصة بتاريخ 2017/04/10 ايداع 13 رقم 693 .

الاستملاك

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستغل في غير الغرض الموحدة ليه .

الشروط العائلية للامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع ائتمانية سوية . تحدد هذه الأئتمانية طبقا لأحكام المادة 19 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المنصم قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

مدة الامتياز وتجديده

يمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد طبقا لأحكام المشور رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المشار إليه أعلاه . يسرى مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ إظهار عقد الامتياز في المحافظة العقارية .

تعاد جميع الأملاك المسنوحة التي يعوزها المستثمر صاحب الامتياز ، إذا لم تحدد الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر ، إلى الأملاك الخاصة للدولة .

الشروط والتكاليف

المادة الأولى: - الضمان

يعتبر صاحب الامتياز أنه يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عنها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال يند من بونه يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز .

- يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي منح عليها حق الامتياز و بأخطائها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تعويض في الثمن بسبب الإلتاف أو إعطاء في التعيين أو لأسباب أخرى .

- يمنح الامتياز بدون ضمان في قباس المساحة ، و لا يمكن القيام بأي ضرر للتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القباس أو القيمة .

- محذر أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المتعلقة ، بحق لأي طرف أن يبتد فسخ العقد . لكن إذا توافر أحد الشرطين فقط ، لا يمكن قبول أي طلب فسخ أو تعويض .

- و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون معلا لمنح الامتياز .



النسخة التنفيذية

- لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب ، مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفاً ، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع و يجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال -----

**المادة الثانية :- الارتفاقات :**

ينفع المستفيد من حق الامتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية ، الظاهرة منها و الخفية ، الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز ، إلا إذا تنزع ببعضها و اعترض عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم ضمن الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقادمة ، سواء

للمستفيد من حق الامتياز أو للغير . -----

**المادة الثالثة :- الممتلكات الثقافية :**

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية ، خصوصاً البنايات و القسباء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكوز و النقود القديمة و الألسنة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكتشف على أو في باطن الأرض محل منح حق امتياز . -----

يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملك الدولة المختص بقطيما الذي يعزم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 و المذكور أعلاه . -----

**المادة الرابعة :- فسخ الامتياز :**

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته ، لاسيما بسبب الاخلاطات الآتية: -----

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة . -----
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة . -----
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . -----
- التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية . -----
- عدم دفع الإتاوة بعد أحلين (2) متتاليين و بعد اعتذارين (2) غير متتاليين . -----
- التصريح الكاذب و عدم التصريح بتفقيسات الشراكة أو التنزول عن

**حق الامتياز**

- غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمر . -----  
 - يتوجب عن فسخ الامتياز أبولولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة و يعطى الحق بالنسبة للأملاك السطحية، في نوعين تحسده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته بقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة . تحسب الامتيازات و الزهون المحتملة التي تنقل المستثمر في مبلغ التعويض. -----

**المادة الخامسة :- انقضاء الأشغال :**

- يلزم صاحب حق الامتياز تحت طائلة الطلان ، بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر السنة (06) التي تلي حصوله على عقد الامتياز. -----

- محروم أنه يتم فسخ الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عندما لا يلتزم صاحب حق الامتياز برتلصح الاستصلاح ضمن الأحوال المحددة في دفتر الأعباء . -----  
 - قبل تنفيذ المسح، بوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر  
 - محضر قضائي على أساس محضر معاينة لحالة تقدم الأشغال . -----  
 محضر قضائي

النسخة التنفيذية





المادة السادسة : نهاية الامتياز  
 يمكن أن يتم إنهاء الامتياز:  
 - عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها.  
 - بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.  
 - بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته بعد معاينتها من طرف النيبوان الوطني للأراضي الفلاحية.

**الإشهار العقاري**

يشير هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة .

**التصريح**

حزر هذا العقد من أصل واحد و في ثلاثة نسخ تودع إحداها بالمحافظة العقارية المختصة ، نسختين للإشهار واحدة تسم للنيوان الوطني للأراضي الفلاحية والأخرى تسم للمستفيد من الامتياز بعد الإضلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية بكرة  
 المستفيد : امضاء غير مقروء  
 مدير أملاك الدولة : امضا عشر محمد الصالح

**علامة التسجيل**

جل بمقتضية التسجيل و الطابع بكرة في 2.9.18.10.4.12.9  
 حجم 0.7 ..... صفحة 2.5 ..... رقم : 118.9  
 الحقوق المحصلة: مجانا مفتش التسجيل حاسم د. محمد

**النسخة التنفيذية**

**اشهاد**

أنا الموقع أسفله السيد : عشر محمد الصالح مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية بكرة ، أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة، وأشهد أيضا على هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي.  
 حزر ببكرة في :  
 مدير أملاك الدولة

وزارة المعمار  
 مديرية المعمار  
 بكرة لولاية بكرة  
 امضاء : امضا عشر محمد الصالح  
 ميسر

صالح 28 رقم 420  
 اشهر مكتب المحافظة  
 العقارية بولاية بكرة  
 29 سبتمبر 2019  
 حجم 90 رقم 62

وزارة المعمار  
 مديرية المعمار  
 بكرة لولاية بكرة  
 امضاء : امضا عشر محمد الصالح  
 ميسر

الصلحة الخامسة والأخيرة

01	مقدمة.....
05	الفصل الأول: ماهية عقد الإمتياز الفلاحي .....
05	المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز الفلاحي .....
05	المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي و بيان عناصره .....
05	الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي .....
05	أولا: التعريف الفقهي.....
07	ثانيا: التعريف القانوني.....
08	ثالثا : التعريف القضائي.....
10	الفرع الثاني: عناصر عقد الإمتياز الفلاحي.....
10	أولا: أطراف العقد.....
11	ثانيا: موضوع العقد.....
12	ثالثا: مدة العقد.....
12	رابعا: المقابل في العقد.....
13	خامسا: دفتر الشروط.....
14	المطلب الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي و تمييزه عن بعض العقود الأخرى .....
14	الفرع الأول: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي.....
14	أولا: عقد الإمتياز الفلاحي عقدا إداريا محدد المدة.....
15	ثانيا: عقد الإمتياز الفلاحي عقد منشئ لحق عيني عقاري.....
16	ثالثا: عقد الإمتياز الفلاحي عقدا شكليا و قابلا للإستخلاف.....
16	رابعا: عقد الإمتياز الفلاحي من عقود المعاوضة.....
17	الفرع الثاني: تمييز عقد الإمتياز الفلاحي عن بعض العقود الأخرى.....
17	أولا: تمييزه عن إمتياز المرفق العمومي.....
18	ثانيا: تمييزه عن عقد الإيجار.....
19	ثالثا: التمييز بينه و بين عقد البيع.....

20.....	المبحث الثاني: كيفية الإستفادة من عقد الإمتياز الفلاحي.....
20.....	المطلب الأول: شروط إبرام عقد الإمتياز الفلاحي.....
21.....	الفرع الأول: الشروط العامة.....
21.....	أولاً: الرضا.....
22.....	ثانياً: المحل.....
22.....	ثالثاً: السبب.....
22.....	رابعاً: الشكلية.....
23.....	الفرع الثاني: الشروط الخاصة.....
23.....	أولاً: الشروط المتعلقة بالشخص المستفيد.....
24.....	ثانياً: الشروط المتعلقة بالأرض محل الإمتياز.....
24.....	المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الإمتياز الفلاحي.....
25.....	الفرع الأول: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.....
25.....	أولاً: إيداع الملفات.....
27.....	ثانياً: دراسة ملف التحويل.....
28.....	ثالثاً: إعداد عقد الإمتياز.....
29.....	رابعاً: شهر العقد.....
30.....	الفرع الثاني: منح عقد الإمتياز الفلاحي عن طريق الترشح.....
31.....	أولاً: معايير إختيار المترشحين.....
32.....	ثانياً: إجراءات إختيار المترشحين.....
35.....	الفصل الثاني: آثار عقد الإمتياز الفلاحي و المنازعات الناشئة عنه.....
35.....	المبحث الأول: الحقوق و الإلتزامات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي.....
35.....	المطلب الأول: حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.....
36.....	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.....
36.....	أولاً: حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها.....

40.....	ثانيا: الحق في تجديد العقد و طلب فسخه المسبق.....
40.....	ثالثا: الحق في إنشاء إتفاقات شراكة أو الخروج من الشيووع.....
42.....	رابعا: الحق في إكتساب عدة حقوق إمتياز من أجل توسيع المستثمرة الفلاحية.....
42.....	خامسا: الحق في الحصول على الدعم المالي و الإنضمام إلى جمعيات مهنية للفلاحين.....
43.....	الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.....
43.....	أولا: الإلتزام بالإدارة الشخصية و المباشرة للمستثمرة.....
44.....	ثانيا: الإلتزام بالمحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمراريتها.....
45.....	ثالثا: الإلتزام بدفع الإتاوة.....
45.....	المطلب الثاني: حقوق و إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز.....
46.....	الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة الإمتياز.....
46.....	أولا: الحق في ممارسة الرقابة.....
47.....	ثانيا: الحق في الشفعة.....
48.....	ثالثا: الحق في فسخ عقد الإمتياز.....
49.....	الفرع الثاني: إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز.....
49.....	أولا: الإلتزام بتسليم عقد الإمتياز.....
50.....	ثانيا: الإلتزام بتعويض المستثمر عند نهاية العقد.....
50.....	المبحث الثاني: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي و المنازعات المترتبة عنه.....
51.....	المطلب الأول: نهاية عقد الإمتياز الفلاحي.....
51.....	الفرع الأول: طرق إنتهاء العقد.....
51.....	أولا: إنتهاء العقد بإنتهاء مدته في حالة عدم تجديدها.....
52.....	ثانيا: إنتهاء العقد بطلب من صاحب الإمتياز.....
53.....	ثالثا: إنتهاء العقد بطلب من الدولة (الفسخ الإداري).....
53.....	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن إنتهاء العقد.....
54.....	أولا: مآل الأرض و الأملاك السطحية المتصلة بها.....



---

55.....	ثانيا: تعويض المستثمر صاحب الإمتياز عن الأملاك السطحية.....
55.....	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي.....
56.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
56.....	أولا: المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم.....
57.....	ثانيا: المنازعات فيما بين المستثمرين أصحاب الإمتياز و الغير.....
58.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
58.....	أولا: دعاوى الإلغاء.....
60.....	ثانيا: دعوى استحقاق الملكية (أو التشكيك في الملكية) .....
61.....	ثالثا: دعاوى التعويض.....
63.....	خاتمة.....
66.....	قائمة المراجع.....
72.....	الملاحق.....
82.....	فهرس المحتويات.....

## ملخص:

أولت الجزائر أهمية كبيرة للقطاع الفلاحي بهدف رفع إنتاجيته و تحقيق الأمن الغذائي، لذلك صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 08 أوت 2010 المكرس لعقد الإمتياز الفلاحي كنمط جديد للإستغلال الفلاحي بعد فشل قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87.

و لتحقيق الأهداف المنشودة منه، خصه المشرع الجزائري بترسانة قانونية تنظم أحكامه، حيث عززت من الدور الرقابي لهيئات الدولة الموكلة إليها مهام مراقبة إستغلال الأراضي الفلاحية، كما أعطت لها الحق في إسترجاع الأراضي الفلاحية في حالة وجود إخلال بالإلتزامات من طرف صاحب الإمتياز.

## Résumé :

L'Algérie a accordé une grande importance au secteur agricole pour augmenter sa productivité et assurer la sécurité alimentaire. C'est pourquoi la loi n° 10/03 du 08 Aout 2010, consacrée au contrat de concession agricole, a été promulguée comme nouveau modèle d'exploitation agricole après l'échec de la loi n° 87/19.

Afin d'atteindre les objectifs souhaités, le législateur algérien a résumé l'arsenal juridique régissant les ordonnances , ce qui a renforcé le rôle de surveillance des organismes étatiques l'exploitation des taches de terres agricoles et de lui donner le droit de récupérer les terres agricoles en cas de manquement aux obligations du concessionnaire.