

جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم قانون الأعمال

استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: القانون الإقتصادي والأعمال

تخصص: القانون العام للأعمال

إشراف الأستاذ:

د. قبايلي طيب

من إعداد الطالبتان:

• أوكاشبي ناجية

• رابية نوال

لجنة المناقشة:

• بوشنة ليلى، استاذة مساعدة "ب"، جامعة بجاية.....رئيسة

• الدكتور قبايلي طيب، أستاذ محاضر "ب"، جامعة بجاية..... مشرفا ومقرا

• موهوبي محفوظ، استاذ مساعد "ب"، جامعة بجاية..... ممتحنا

السنة الجامعية

2014-2013

إهداء

اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع

إلى من كافح في صمت وشموخ من أجل أن اشق طريقي، إلى من افهمني أن الحياة عمل وجد وكفاح أبي الحبيب حفظه الله.

إلى أمي الحنون تاج رأسي، مصدر فخري وعزتي التي ساعدتني وأكرمتني بالنصح والإرشاد.

إلى اعز رفقة ونعم الإخوة، إلى الذين تقاسموا معي أفراحي وأحزاني في هذه الدنيا، إخوتي "ليندة، نورية، نعيمة، صوفية، إيناس" خاصة أخي الحبيب "إلياس" بنات أختي "إيمان ومروى".

إلى كل أفراد عائلتي كبيرا وصغيرا، أعماما وأخوالا وإلى كل صديقاتي. إلى رفيقتي "نوال" التي شاركتني في إعداد هذه المذكرة وإلى كل أفراد عائلتها. إلى كل أساتذتي الكرام أذكى التحايا وأسمى التقدير.

ناجية

إهداء

اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع

إلى من كافح في صمت وشموخ من أجل أن اشق طريقي، إلى من أفهمني أنّ
الحياة عمل وجد وكفاح أبي الحبيب حفظه الله.

إلى أمي الحنون تاج رأسي، مصدر فخري وعزتي التي ساعدتني وأكرمتني
بالنصح والإرشاد.

إلى اعز رفقة ونعم الإخوة، إلى الذين تقاسموا معي أفراحي وأحزاني في هذه الدنيا
إخوتي "سفيان، نورة، عثمان، كنزة، فايضة".

إلى كل أفراد عائلتي كبيرا وصغيرا، أعماما وأخوالا وإلى كل الأصدقاء.

إلى رفيقتي "ناجية" التي شاركتني في إعداد هذه المذكرة وإلى كل أفراد عائلتها.

إلى كل أساتذتي الكرام أركى التحايا وأسمى التقدير

نوال

كلمة الشكر

نحمد الله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب

ووفقنا في إنجاز هذا العمل ونستعينه ونستغفره

نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف " الدكتور قبائلي

طيب" على كل الدعم والنصائح، التي كانت عوناً لنا في إعداد هذه

المذكرة وعلى توجيهاته التي قام بها لإنجاز هذا العمل في جميع

المراحل.

بالمناسبة نتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة

بجاية.

كما نتقدم أيضاً بأخلص عبارات الشكر والامتنان إلى كل من أعاننا من

قريب أو من بعيد ولو بكلمة تشجيع في إنجاز هذه المذكرة.

وشكراً

قائمة المختصرات

ج: الجزء

ج ر: الجريدة رسمية

د.ب.ن: دون بلد النشر

د.س.ن: دون سنة النشر

ص: الصفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ط: الطبعة

ق.م: القانون المدني

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

يعتبر القطاع الفلاحي ذو أهمية قصوى ومن القطاعات الرئيسية في البلدان الاقتصادية في مختلف دول العالم بما فيها الجزائر⁽¹⁾، إذ كان البعد الاقتصادي للعقار الفلاحي يبدو واضحا في كون الأراضي الفلاحية مصدرا للثروة الغذائية والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي ومازال مؤهلا لأداء دوره كقطاع رائد للتنمية الاقتصادية الشاملة.

تعتبر الزراعة المهام الرئيسي للمشرع وذلك نظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا زراعيا، ولهذا السبب نجد عدة تشريعات تناولت الأحكام التي تضبط العلاقة بين الأرض والفلاح وخاصة تلك الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة⁽²⁾.

العقار الفلاحي ذو أهمية إستراتيجية واقتصادية كبيرة، إلا أنّ مشكلة استغلاله لا تزال عالقة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث مرّت الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية بعدة مراحل مما أدى إلى إصدار ترسانة من القوانين من أجل تنظيم كيفية استغلالها وأول نص أصدره المشرع الجزائري فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية هو المرسوم رقم 95/63، المؤرخ في 22 مارس 1963 يتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحي الشاغرة⁽³⁾، إلا أنّ انعدام انتخابات حرة لتعيين هيئة التوجيه والإدارة أصبح التسيير يجرى بصفة شبه مباشرة من قبل الإدارة المركزية، ذلك ماجعل من المنتخبين مجرد إجراء مما أدى إلى اختلاط عوامل الإنتاج واختلال التموين والتسويق وهيمنة البيروقراطية العميقة التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير سيتم بعدم الفعالية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية⁽⁴⁾.

1- بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي: (حالة المستثمرة الفلاحية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص. 9.

2- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص. 9.

3- المرسوم التنفيذي رقم 65/63، المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تنظيم الاستغلال الفلاحي الشاغرة، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 29 مارس 1963، (ملغى).

4- بقار سلمى، المرجع السابق، ص. 10.

نتيجة لذلك، صدر الأمر رقم 653/68 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة⁽¹⁾، الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار أعمالهم، إذ منحت هذه الأراضي دون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية لمجموعة العمال للانتفاع بها لمدة محددة والاستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم، لكن لا يجوز التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية، علما أنّ هذا التسيير كان مطبقا على أراضي المعمّرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية بينما بقيت الأراضي الأخرى التابعة للأموال الوطنية مثل أراضي البلديات خاضعة للاستغلال التقليدي، كما أنّ هناك أراضي شاسعة تابعة للأفراد دون استغلال ولذلك صدر الأمر رقم 73/71 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية⁽²⁾، الذي منح حق انتفاع بصفة مؤبدة دون مقابل بمقتضى عقد إداري بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات. وهذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث لكنّه غير قابل للتنازل أو الحجز عليه⁽³⁾.

إنّ النّظامين المذكورين أعلاه، تميّزا بتدخل الدولة مباشرة في التوجيه والمراقبة للمنتجين الذين أصبح دورهم مجرد عمال في القطاع الفلاحي، ممّا أدّى إلى انقطاع الصّلة بين الأرض والفلاح وكون التجربة أثبتت فشلها بالنّظر إلى الهدف المرسوم والمحدّد للإنعاش الفلاحي لتحقيق الاكتفاء الذاتي، فسجّل تراجع عن الاختيارات المكرّسة منذ الاستقلال⁽⁴⁾ والمجسدة في دستور 1976⁽⁵⁾. فنظرا للنتائج السّلبية المحقّقة من هاذين القانونين أصدر المشرع الجزائري أهمّ قانون ينظّم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ألا وهو قانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية⁽⁶⁾، الذي حاولت الدولة من خلاله إعادة النّظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية

1- الأمر رقم 653/68، المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 15 فبراير 1969، (ملغى).

2- الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

3- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 10.

4- فقير فايزة، واجب الإستثمار: ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظلّ قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 6.

5- الأمر رقم 97/76، المؤرخ في 23 نوفمبر 1976، المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1976، (ملغى).

6- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، (ملغى).

التابعة لها عن طريق حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، مقابل ذلك يدفع هؤلاء أتاوى سنوية للانتفاع يحددها وعاؤها وكيفية تحصيلها وفقا لقوانين المالية⁽¹⁾. مع العلم أنّ هذا الحق العيني العقاري (حق الانتفاع الدائم) يمتاز بأنه حق قابل للنقل إذ ينتقل للورثة الذكور والإناث، كما أنه قابل للحجز عليه⁽²⁾.

لكن في الواقع تبين للدولة بأن حق الانتفاع الدائم نجم عنه عدّة اختلالات أهمها إهمال الأراضي الفلاحية وعدم استغلالها أو استغلالها بصفة غير كافية، تحويلها عن طابعها الفلاحي، التنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة بالإضافة إلى المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرات والتي أدت إلى تقسيم المستثمرة أو كرائها وغياب رقابة الإدارة في الميدان⁽³⁾. ونظرا للآثار السلبية الناتجة عن هذا الحق، بادرت وزارة الفلاحة في السنوات الأخيرة باقتراح مشروع عن طريق التأجير أو البيع والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14 ديسمبر 1997، تطبيقا للمخطط الوطني للفلاحة جاء القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي⁽⁴⁾، الذي يعدّ أول نصّ تناول التوجيه الفلاحي في الجزائر حيث كرّس في المادة 17 منه⁽⁵⁾ الامتياز كنمط وحيد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ذلك لتوحيد الأنماط التي تسير هذه الأراضي.

بتاريخ 15 أوت 2010 صدر القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁽⁶⁾ وهو ذلك الإطار القانوني لاستغلال هذا الصنف من الأراضي الأراضي وذلك للتأكد على عدم قابلية التنازل عنها وتملكها من قبل الخواص من أجل الحفاظ على الوعاء العقاري بوصفه ثروة لا تتجدد والتخلي عن فكرة تأبيد حق الانتفاع الدائم التي جاء بها القانون 19/87

1- حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007، ص. 104.

2- نصت المادة 8 من القانون رقم 19/87، على أنه: "تكون الحقوق العينية العقارية ... قابلة للنقل والتنازل والحجز، طبقا لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به".

3- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2012، ص. 10.

4- القانون رقم 16/08، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

5- راجع المادة 17 من نفس القانون.

6- القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

والذي استبدل بحق الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز، بهدف ضمان الاستثمار المنتج والاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وبالتالي تحقيق تنمية شاملة⁽¹⁾.

أمام كلّ مامرّ به العقار الفلاحي من سياسات ومناهج وقوانين مختلفة ونظراً لأهميته القصوى بالنسبة للفلاحة والنهوض بالقطاع الزراعي، فإنّ ذلك يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

هل يعدّ عقد الامتياز الذي جاء به القانون 03/10 الحلّ الأنجع والأنسب لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في ثنايا دراستنا بشكل عام على المنهج الوصفي، حيث وضّفنا هذا الأخير بشكل أساسي من خلال شرح نصوص القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي جاء بعقد الامتياز ومرسومه التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كما اتبعنا المنهج التحليلي للتعليق والتحليل لبعض من النصوص القانونية مع اللجوء أحياناً إلى الإجتهد القضائي والقانون المقارن كلّما دعت الضرورة لذلك. وبهدف الوصول إلى معالجة شاملة لطرحنها الرئيسي خصّصنا الفصل الأول لدراسة الامتياز كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي حتى نتمكن من معرفة مفهوم عقد الامتياز والمميّزات التي يتمتع بها وكذا نطاق تطبيقه، بالإضافة إلى الشروط الواجب توافرها والإجراءات المتّبعة لمنح الامتياز، ثمّ نقوم بدراسة أحكام عقد الامتياز وهو موضوع الفصل الثاني، بتبيان الآثار التي تترتب عنه والرقابة الممارسة على هذا الحق وذلك ضمن مبحثين.

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 11.

الفصل الأول

الامتياز كنمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي

عدل المشرع الجزائري عن حق الانتفاع الدائم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة التي وردت في نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾، وأخذ بحق الامتياز كنمط جديد لاستغلال هذه الأراضي، ذلك في نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي⁽²⁾، ليصدر بعد ذلك القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي بموجب حق الامتياز الذي أكدته المادة 03 من القانون السالف الذكر⁽³⁾.

في هذا السياق سنحاول تبيان مفهوم الامتياز في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فنخصصه لشروط وكيفيات الحصول على حق الامتياز.

المبحث الأول

مفهوم الامتياز

اتخذ المشرع الجزائري الامتياز كنمط جديد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة، حيث عرّفه في قوانين عديدة وبالأخص القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، لذا سنتطرق إلى دراسة ما يتعلق بتعريف الامتياز في المطلب الأول وذلك بتفصيله، أما المطلب الثاني فنخصصه لدراسة خصائص الامتياز ونطاق تطبيقه.

1- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، الصادر بتاريخ 3 أوت 2008.

2- نصت المادة 17 من القانون 16/08 على أنه: "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة. تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص".

3- نصت المادة 3 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يشكل الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية...".

المطلب الأول

تعريف الامتياز

يعتبر القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية⁽¹⁾ أول من طبق الامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية⁽²⁾، ثم طبق بموجب القانون 16/08 والقانون 03/10 على الأراضي التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية، لذا سنبين تعريف الامتياز في إطار كل من قانون الاستصلاح ثم قانون التوجيه الفلاحي وأخيرا القانون 03/10.

الفرع الأول

تعريف الامتياز في إطار قانون الاستصلاح

إنّ نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 تماشيا مع التطور الذي يعرفه القطاع الفلاحي وتماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية، التي حصلت في ظل العملية التنموية التي تعرفها الجزائر⁽³⁾.

عرّف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 في مادته الثانية والتي تنصّ على أنه: "تصرّف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معيّنة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكلّ شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية".

1- القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، الصادر بتاريخ 16 أوت 1983، (ملغى).

2- المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملك الدولة في المساحة الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

3- مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010، ص. 181.

من خلال نصّ المادة السالفة الذكر يتضح لنا أنّ الامتياز المتبني من طرف المشرع يتميّز بالخصائص التالية:

- الامتياز عقد إداري، ذلك اعتمادا على المعيار العضوي الذي يتضح من خلال صيغة النص الذي يعرف الامتياز على أنه تصرف يصدر عن الدولة.

- عقد ذو محلّ معيّن، الذي يتمثّل في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتواجدة تحديدا في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية.

- عقد مؤقت حيث يبرم لمدة معينة يحددها دفتر الشروط⁽¹⁾.

هكذا، إذن فعقد الامتياز في إطار قانون الاستصلاح حدّد محل الامتياز المتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية فالأراضي الأخرى التابعة للأمالك الوطنية لا تخضع لنظام الامتياز.

الفرع الثاني

تعريف الامتياز في إطار قانون التوجيه الفلاحي

نصت المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

تحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي".

كما عرّفت المادة 2 من نفس القانون الامتياز بأنه "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محدّدة مقابل دفع أتاوة سنوية".

إنّ الامتياز حسب القانون السالف الذكر هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة شخص ما حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لمدة محدّدة مقابل دفع أتاوة سنوية ويمنح

1- عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص ص. 274-275.

الامتياز حصريا بموجب عقد، فالمرشح من خلال هذا القانون تخلى عن فكرة تأييد مدة حق استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الفلاحية بحيث أن القانون 19/87 أعطى للمستفيدين حق انتفاع مؤبد على هذه الأراضي إضافة إلى الأنظمة التي سبقته (نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية)، لكن لم يحدّد هذه المدة بل تركها مفتوحة كما فعل في مجال الأراضي الاستصلاحية.

الفرع الثالث

تعريف الامتياز في إطار القانون 03/10

تناول المشرع الجزائري في المادة الرابعة من القانون 03/10 تعريف الامتياز كمايلي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يقصد في مفهوم هذا القانون " بالأمالك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"

من خلال هذا التعريف نلاحظ أنّ القانون 03/10 جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنّه تعرّض لجميع العناصر المكونة له، من تحديد لأطرافه، مدّته، محلّه والمقابل المالي⁽¹⁾.

كذلك نلاحظ أنّ المشرع استبدل مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال الأراضي الاستصلاحية بمصطلح الامتياز وهو الأقرب إلى الصواب، إذ أنّ حق الانتفاع له قواعده في القانون المدني في حين أن الامتياز هو العقد الذي بموجبه يتمّ استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع إتاوة⁽²⁾.

1- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013، ص. 21.

2- المرجع نفسه، ص. 21.

أمّا عن الجديد الذي جاء به هذا التعريف يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط وإن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية وكذلك الأشخاص الأجنبية⁽¹⁾، كما أنّ مدة الاستغلال حدّدها المشرع بـ 40 سنة قابلة للتجديد، والامتياز يتمّ بناء على دفتر الشروط.

المطلب الثاني

خصائص عقد الامتياز و نطاق تطبيقه

من خلال التعريف السابق لعقد الامتياز يتّضح لنا بأنّه يتميّز بخصائص عديدة كما أنّه هناك مجال معيّن لتطبيقه لهذا سندرس في الفرع الأول خصائص الامتياز وفي الفرع الثاني نطاق تطبيقه.

الفرع الأول

خصائص عقد الامتياز

يتميّز عقد الامتياز بمجموعة من الخصائص التي تجعله يختلف عن أنظمة أخرى عرفها التشريع الجزائري في مجال استغلال العقار الفلاحي.

أولاً- عقد الامتياز يرتّب حقا عينيا عقاريا:

نصّ القانون 03/10 على أنّ حق الامتياز حق عيني عقاري أصلي خاصّة في المادة 12 منه، حيث نصّت على أنّ حق الامتياز يخوّل حق تأسيس رهن يتقلّ الحق العيني العقاري، هذا الحق الذي يخوّل للمستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الحرّ للأرض والأملاك السطحية لأغراض فلاحية، القيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق، تقديم الحق كحصة في الشركة⁽²⁾. والحق العيني العقاري يعرّف بصفة

1- جبروري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011، ص ص. 48-49.

2- جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص. 18.

عامّة بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معيّن على شيء معيّن⁽¹⁾، بخلاف الحق الشخصي الذي هو رابطة قانونية بين شخصين بمقتضى هذه الرابطة يلتزم احدهما يسمّى المدين اتجاه شخص آخر يسمّى الدائن القيام أو الامتناع عن القيام بعمل أو إعطاء شيء ما.

كما يمكن التفرقة بين الحق الشخصي والعيني، ذلك من ناحية الأطراف حيث أنّ طرفي الحق الشخصي هما شخصان أحدهما دائن والآخر مدين، أمّا الحق العيني فله طرف إيجابي هو صاحب الحق، أمّا الطرف السلبي فهو شيء وليس شخصا. من ناحية المضمون فالدائن في الحق الشخصي له سلطة مباشرة أي قدرة نحو الشخص الآخر يجبره على أداء عمل أو امتناعه عن أداء عمل معيّن أو إعطاء شيء، لكنّها غير مباشرة لولا تدخل المدين بالدرجة الأولى لما تحققت قدرته أو تمكنه من الشيء محلّ الحق بالدرجة الأولى والفرق أنّ الدائن في الحق العيني له سلطة مباشرة على الشيء دون تدخل من الغير، أمّا من ناحية الآثار القانونية فمن أهم الآثار المترتبة عن الحق العيني أنه يخول لصاحبه ميزتين يتميّز بهما كلّ حق عيني دون الحقوق الشخصية وهاتان الميزتان، هما حق التّبع وحق التّقدم، فحق التّبع هو أنّ صاحب الحق على الشيء محلّ الحق العيني لا يتبعه في يد المالك فحسب بل في أيّ يد شخص آخر انتقلت إليه الملكية من المالك، أمّا حق التّقدم معناه أنّ صاحب الحق العيني يتقدّم أيضا بحقه على عداه من أصحاب الحقوق العينية ممّن هم أنزل منه مرتبة وعلى أصحاب الحقوق الشخصية⁽²⁾.

إضافة إلى هذا فإنّ الحقوق العينية تنقسم إلى حقوق عينية عقارية بحيث ترد على العقار وحقوق عينية منقولة التي ترد على المنقول، لذلك تنص المادة 684 من ق.م.ج على أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"⁽³⁾.

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، ج 4، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 115.

2- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د. س. ن، ص. 296.

3- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

كما صُنفت المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ الأموال العقارية إلى أموال عقارية وقفية بحيث يكون الوقف عامًا أو خاصًا، أموال عقارية خاصة وأموال عقارية وطنية حيث أنّ الأموال العقارية الخاصة أو الحقوق العينية العقارية الخاصة المنصوص عليها ضمن القانون المدني الجزائري تشمل الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وهو أوسع حق عيني يمكن تصوره، فحق الملكية يكون حقا عقاريا إذا وقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص والحقوق الأصلية المنفردة عنه تكون أيضا حقوقا عقارية إذا وقعت على عقار ومن هذه الحقوق ما لا يقع إلا على عقار فيكون حتما من الحقوق العقارية، حيث تشمل كلّ من حق الارتفاق، حق السكنى وحق الحكر ومنها ما يقع على عقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا وهذه هي حق الانتفاع وحق الاستعمال ما وقع منهما على عقار يكون حقا عقاريا والحقوق العينية التبعية التي تقع على عقار كذلك يعتبر حقا عقاريا كلّ حق عيني تبعية يقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص كالرهن الرسمي والرهن الحيازي على العقار وحقوق الامتياز العامة والخاصة على عقار⁽²⁾.

إنّ الامتياز يرتّب حق عيني عقاري كونه يقع على عقار بطبيعته ويخوّل لصاحبه الحق في استعمال واستغلال العقار لكن دون التصرف فيه، فإذا كان حق الامتياز حقا عينيا فإنّه حق عيني يتميّز عن حق الملكية باعتبار هذا الأخير يتكون من ثلاث عناصر وهي حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق التصرف، غير أنّ حق الامتياز يشتمل على حق الاستعمال والاستغلال وبنزاع هاذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف، بالتالي تصبح الملكية المثقلة بحق الامتياز ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة⁽³⁾.

1- راجع المادة 23 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمّم بموجب الأمر 26/95، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: (حق الملكية)، ج 8، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000. ص. 194.

3- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: (أسباب كسب الملكية)، ج 9، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 1202.

ثانيا - عقد الامتياز محدد المدة:

حسب المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 فإن: "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

كما تناول المشرع الجزائري في القانون 03/10 المدة المحددة للامتياز وذلك يستخلص من تعريفه له في المادة الرابعة منه بحيث تنصّ على مايلي: "... مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية..."⁽¹⁾.

يتضح لنا من خلال نص المادة 4 من القانون 03/10 أنّ استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في الجزائر مؤقت، الحد الأقصى لمدة الامتياز هي 40 سنة، ذلك للتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع التي عرفتها القوانين السابقة.

إنّ مدة حق الانتفاع حسب ما نصّت عليه المادة 852 من ق.م: "تنتهي بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين الأجل عدّ مقرراً لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين..."، إذن حق الانتفاع مرتبط بالشخص المنتفع فهو حق لا يورث وكلّ اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلاً.

كما نجد أنّ القانون 19/87 قد منح حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وذلك بالرجوع إلى المادة 6 منه: "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة".

فحق الانتفاع حسب القانون 19/87 المشار إليه أعلاه قد جعل منه حق دائم غير مرتبط بأجل معين ومعلوم، إذ أنّه لا ينتهي بانتهاء مدة معينة لأنّه مقررّ لمدة غير محددة وبالرجوع إلى القوانين السابقة التي نظمت استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة نجد أنّ القانون 653/68 المتضمن نظام التسيير الذاتي، قد منح استغلال هذه الأراضي إلى مجموع العمال ذلك لمدة غير محددة هذا ما ينطبق على

1- راجع المادة 4 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

قانون الثورة الزراعية⁽¹⁾، إذ منح حق انتفاع مؤبد دون مقابل على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽²⁾.

بالتالي يتّضح لنا أنّ المشرع الجزائري جعل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة من خلال القانون 03/10 مؤقت، ذلك بالتّخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع التي عرفته القوانين السابقة.

إذن حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة⁽³⁾ يمكن تجديد مدة الامتياز، بالعودة إلى المادة 2 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،⁽⁴⁾ نجد أنّها نصت على تجديد الامتياز الذي يكون بطلب من المستثمر صاحب الامتياز عند انتهاء مدّته وذلك بشرط تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهائه، حيث أنّ هذا التجديد لا يكون ضمّنيا كما يكون بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الثاني

نطاق تطبيق عقد الامتياز

تنصّ المادة 2 من القانون 03/10 على مايلي: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر عام 1987 والمذكور أعلاه".

حسب نص المادة المذكورة أعلاه، يتبين لنا أنّ القانون 03/10 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي⁽⁵⁾، إذ يطبق الامتياز على الأراضي التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

1- الأمر رقم 73/71، المرجع السابق.

2- بقار سلمى، المرجع السابق، ص. 10.

3- راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

4- راجع المادة 2 من الملحق الثالث من نفس المرسوم التنفيذي.

5- جيبوري احمد، المرجع السابق، ص. 50.

كما أنه بالرجوع إلى القانون السالف الذكر نجد أنّ المادة الأولى منه تحيلنا إلى المادة 19 من القانون 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتعلق بالأحكام الوطنية الخاصة،⁽¹⁾ في حين أنّ هذا النص قد تمّ تعديله بالمادة 139 من القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 الخاص بالأحكام الوطنية،⁽²⁾ بالرجوع إلى هذه المادة نجدها تطبق على الأمرين المشتملين على قانون التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية⁽³⁾.

أولاً- الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة:

إنّ الأراضي التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي أصبحت تخضع للقانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ذلك حسب نص المادة 47 من هذا القانون أيّ إلى قانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة، في حين أنّ القانون 19/87، السالف الذكر لم يلغي المرسوم 120/69 المؤرخ في 18 أوت 1969 المعدل والمتمم بالأمر 251/71، المؤرخ في 22 سبتمبر 1971 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين،⁽⁴⁾ ذلك من خلال المادة 4/10 إذ لم يلغى إلّا ضمناً، لهذا لا بدّ من تحديد الأراضي التي كانت خاضعة لقانون التسيير الذاتي ولتعاونيات قدماء المجاهدين.

أ- الأراضي التابعة للمعمّرين:

إنّ الأراضي التابعة للمعمّرين هي تلك الأراضي التي بقيت شاغرة بعد رحيل عدد كبير من المعمّرين، ممّا أثر سلباً على الاقتصاد الوطني،⁽⁵⁾ فأصدر المشرع الأمر 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963

1- القانون رقم 16/84، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأحكام الوطنية الخاصة، ج ر عدد 24، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، (ملغى).

2- راجع المادة 139 من القانون رقم 30/90، المرجع السابق.

3- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص. 41.

4- المرسوم التنفيذي رقم 120/69، المؤرخ في 18 أوت 1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر عدد 71، الصادر لسنة 1971، المعدل والمتمم.

5- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص. 29.

المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة⁽¹⁾، هذا الأمر كان اعترافاً من السلطة بنظام التسيير الذي بدأ بطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة، وحماية هذه الأراضي ولكي لا تستغل في المضاربة صدر المرسوم رقم 03/62⁽²⁾ الذي يمنع التصرف في الأملاك الشاغرة، لكن التقنين والتنظيم لهذا الأسلوب بدأ في الواقع سنة 1963، ذلك بإصدار مجموعة من النصوص تتعلق بحماية هذه المزارع وكيفية استغلالها، لكن بعد التصحيح الثوري تم إدراج هذه المزارع ضمن أملاك الدولة وفي هذا الصدد صدر المرسوم 102/66⁽³⁾ الذي ألغى بذلك كل العراقيل القانونية حول الشغور وأعطت لهذه المزارع المسيرة ذاتيا في إطار تسييري لا مركزي قائم على فكرة الديمقراطية الاشتراكية⁽⁴⁾.

كما منح للمستفيدين حق الانتفاع الدائم المؤبد دون انتقال الحق إلى غاية صدور القانون 19/87، الذي وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية وألغى نصوص التسيير الذاتي والمواد 585 الى 866 من القانون المدني الجزائري وما تبقى من هذه الأراضي يحول نظام استغلالها إلى نظام الامتياز⁽⁵⁾.

ب- الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين:

تتمثل الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين في تلك الأراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، بتاريخ 27 أوت 1964 صدر الأمر 258/64 يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المهتمين بالمساح بأمن البلاد واستقلالها أو أنهم ضد الثورة الإشتراكية⁽⁶⁾.

1- الأمر رقم 88/63، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 20 مارس 1963، (ملغى).

2- الأمر رقم 03/62، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 1962، (ملغى).

3- المرسوم التنفيذي رقم 102/66، المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأملك الدولة، ج ر عدد 36، الصادر بتاريخ 6 ماي 1963، (ملغى).

4- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص. 30.

5- جروني خالد، المرجع السابق، ص. 42.

6- الأمر رقم 258/64، المؤرخ في 27 أوت 1964، المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المهتمين بالمساح بأمن البلاد واستقلالها، ج ر عدد 29، الصادر بتاريخ 4 سبتمبر 1964، (ملغى).

ثانيا - أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية:

إن القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين، لم يلغى قانون الثورة الزراعية صراحةً بل ألغاه بطريقة ضمنية⁽¹⁾ وطبقا للمادة 19 من الأمر رقم 73/71،⁽²⁾ يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم وثانيها أراضي فلاحية تابعة تم إدماجها ضمن هذا الصندوق.

أ- الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم:

إن عدم تملك بعض الفلاحين أو امتلاكهم لعدد قليل من الأراضي الفلاحية جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلديات وأراضي العرش التي لا مالك لها.

1- الأراضي العمومية :

تعتبر الأراضي العمومية تلك الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، حيث تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدّة للزراعة وهي تلك الأراضي التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش وبالتالي تصبح أرضا تابعة للدولة⁽³⁾، بالإضافة إلى الأراضي التابعة لأمالك الدولة أو الولاية بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية.

2- أراضي العرش:

يعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني وهي تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل، إذ غالبا ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية⁽⁴⁾ جزء كبير من هذه الأراضي، قد ورّعت بين أفراد العرش وترك لهم حق انتفاع مؤبد وهناك من منحت لهم سندات ذلك منذ سنة 1851 عند شروع إدارة المستعمر من تأسيس الملكية الفردية خاصة قانون سينااتورس كونسيلت⁽⁵⁾. وبتاريخ 8 نوفمبر 1971 تم إدراج أراضي العرش ضمن الثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص، أي أنّها لم تؤمّم مثل باقي الأراضي، والمساحة المرخص باستغلالها هي المساحة المساوية لمساحة أرض تكون موضوع حق ملكية خاصة، كما أن المستغل غير مجبر إلى الانضمام للتعاونيات

1- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص. 52.

2- راجع المادة 19 من الأمر رقم 73/71، المرجع السابق.

3- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص. 69.

4- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص. 52.

5- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص. 190.

وفي حالة الإهمال أو عدم الاستغلال المباشر والشخصي تطبق عليه أحكام المالكين غير المستغلين أي أنّ حقه يسقط عن طريق القضاء⁽¹⁾.

ب- الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية:

إنّ قانون الثورة الزراعية لم يتم إلغاؤه صراحة إلاّ بموجب قانون التوجيه العقاري، الذي جاء بفكرة إرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين، إلاّ أنّ الأراضي محلّ الرّد كانت خاضعة للقانون 19/87 من سنة 1987 إلى 1990⁽²⁾، وعليه فإنّ الأراضي التي تمّ ردها لأصحابها لا إشكال فيها، أمّا الأراضي التي لم يتمّ فيها الرّد فإنّها تبقى خاضعة للقانون 19/87، أيّ تبقى خاضعة للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة⁽³⁾.

1- بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص. 73.

2- المرجع نفسه، ص. 68.

3- جروني خالد، المرجع السابق، ص. 44.

المبحث الثاني

شروط وإجراءات منح الامتياز

من خلال هذا المبحث سنقوم بدراسة شروط وإجراءات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي، ذلك بالتطرق أولاً لشروط منح الامتياز ثم لإجراءات منح الامتياز في إطار القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة ومرسومه التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، مع استبعاد دراسة المرسوم التنفيذي 06/11 المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية⁽¹⁾، لأنّ المشرع لم يحدد قواعد تطبيق الامتياز على المؤسسات بل اكتفى بالإشارة إلى انه يتم منح الامتياز بالنسبة للمؤسسات العمومية بناء على طلب المؤسسة المعنية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ينشأ عن عقد تحرره مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، لذا سيبقى الإشكال مطروحاً هل أنّ المشرع الجزائري ترك أمر تفصيل شروط وإجراءات منح الامتياز بالنسبة لهذه المؤسسات للنصوص التطبيقية؟ أم أنّها تخضع لنفس الشروط والإجراءات المنصوص عليها بموجب القانون 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة ومرسومه التنفيذي السالف الذكر؟⁽²⁾

المطلب الأول

شروط منح الامتياز

للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأحكام الوطنية الخاصة اشترط القانون 03/10 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأراضي محلّ الامتياز.

الفرع الأول

شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

إنّ المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً، يتمتّع بالجنسية الجزائرية كما يجب أن تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، حيث نجد أن المشرع لم يتطرق إلى

1- المرسوم التنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 1 جانفي 2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج ر عدد 2، الصادر بتاريخ 12 جانفي 2011.

2- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص. 54.

شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الامتياز بموجب المرسوم 06/11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، لذا سنحاول الإلمام بالشروط الواردة فقط في القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا لما سيأتي بيانه.

أولا- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا:

من خلال القانون 03/10 نجد أن المشرع الجزائري اشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعليه فإنه سار على منهج يختلف عن الامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية وكذا في مجال العقار الصناعي المنصوص عليه وفقا للقانون 04/08⁽¹⁾، يمكن تبرير ذلك لكون الامتياز امتداد للمستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمتها لطبيعة الشخص المعنوي⁽²⁾.

ثانيا- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية:

من خلال التطرق للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز نجد أن المشرع لم ينصّ على شرط الجنسية الجزائرية عند التطرق لشروط الامتياز وإنما نص عليه في تعريف الامتياز ذلك في المادة 4 منه⁽³⁾.

مما سبق فيمكن القول أنه كان على المشرع الجزائري إدراج شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز وليس ضمن التعريف، لأنّ اشتراط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز لا علاقة له مع تعريف الامتياز وإنما يدخل في نطاق الشروط وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقارات الفلاحية، نلاحظ أنها دوما تشترط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من جنسية جزائرية، ذلك ربما راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الشعب الجزائري من الفترة الاستعمارية وكذا حماية للعقار الفلاحي

1- الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، الصادر بتاريخ 3 سبتمبر 2008.

2- جيبوري أحمد، المرجع السابق، ص ص. 56-57.

3- نصت المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 على أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية..."

باعتباره يحضى بأهمية اقتصادية كبيرة، نظرا إلى أنه يعدّ مصدرا للثروة والركيزة الأساسية لتحقيق الاكتفاء الذاتي وبالتالي محركا أساسيا للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي⁽¹⁾.

ثالثا - أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحوّل حق الانتفاع الدائم لامتياز:

إذا منح الامتياز بموجب تحوّل حق الانتفاع الدائم لامتياز فيجب أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽²⁾.

كما اشترط القانون 03/10 بموجب المادة الخامسة منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهّر في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص إقليميا⁽³⁾.

كما نجد المادة أن المادة 7 من القانون 03/10 قامت بإستثناء بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون وهم: - الذين حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء.

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم⁽⁴⁾.

رابعا - أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير:

يستخلص هذا الشرط من النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة الفلاحية، حيث يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن لا يكون قد اتخذ سلوكا غير مشرف أثناء ثورة

1- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص. 57.

2- القانون رقم 19/87، المرجع السابق.

3- راجع المادة 5 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

4- راجع المادة 7 من نفس القانون.

التحرير الوطنية وذلك حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 03/10⁽¹⁾.

الفرع الثاني

شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز

باستقراء القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، نجد أنه لم يشترط سوى أن تكون الأرض محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، إلى قانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

المطلب الثاني

إجراءات منح الامتياز

وفقا للقانون 03/10 فإنه يتم الحصول على الامتياز وفق طريقتين، إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية إلى امتياز وذلك بناء على طلب أعضاء المستثمرة الفلاحية وإما عن طريق الترشح أي بالحصول مباشرة على الامتياز، لذا سنقوم بتفصيل كل حالة على حدى وذلك بالتطرق لكل منها في فرعين مختلفين.

الفرع الأول

منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الامتياز

لقد نظم القانون المدني أحكام حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا عقاريا، إلا أن حق الانتفاع الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتضمن حصصا قابلة للنقل والتنازل والحجز عليها، هذا ما

1- نصت المادة 19 من القانون رقم 03/10 على أنه: "لا يمكن أيا كان، وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية بمتابعة للأمالك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني."

جاءت به المادة 23 من القانون 19/87⁽¹⁾.

لكن كما بيننا أن هذا الحق الذي أتى به القانون السالف الذكر عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه، ممّا أدّى إلى خلق ما يسمى بعقد الامتياز في إطار القانون 03/10، بطبيعة الحال فإنّ ظهور هذا الحق الجديد يستدعي بالضرورة تسوية الحقوق التي كرسّت في إطار حق الانتفاع الدائم، ممّا يستوجب تبنيتها وتفسيرها في إطار هذا الحق الجديد ألا وهو حق الامتياز، بالتالي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وللاستفادة من حق الامتياز يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾ لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز⁽³⁾.

حيث نجد أنّ المشرع الجزائري بموجب المادة 9 من القانون 03/10، قد ألزم أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الذي استفادوا منه إلى حق امتياز⁽⁴⁾.

في حالة المستثمرة الفردية يكون الطلب فرديا، أمّا في حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب إمّا بشكل جماعي أو فردي وهذا ما أجازه المشرع، فلمن أراد أن يستغل بطريقة فردية طبقا للمادة 11 من القانون 03/10⁽⁵⁾، عليه أن يقدم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد دراسة ملف الطلب وإعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله، من خلال هذا نلاحظ أنّ المشرع سمح بإبرام عقد امتياز بطريقة جماعية ذلك ما نجده منعما في الامتياز في القواعد العامة⁽⁶⁾.

من خلال ما سبق شرحه فإن المشرع حدّد إجراءات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وفقا لما سيأتي بيانه.

1- نصت المادة 23 من القانون رقم 19/87 على مايلي: "تكون الحصص قابلة للنقل والتنازل والحجز، مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة..."

2- يتوفر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على هياكل جهوية، موزعة عبر كامل التراب الوطني، المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 2009/10/22، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 1796/02/27، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996.

3- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر، 2011، ص. 4.

4- راجع المادة 9 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

5- راجع المادة 11 من نفس القانون.

6- جبوري أحمد، المرجع السابق، ص. 62-63.

أولاً- إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة على أنه: "... يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية "

من خلال هذه المادة نلاحظ أن طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز يقدم من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع العلم أن الأجل الممنوح لهؤلاء لا يتعدى 18 شهرا من تاريخ نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية، عند إنتهاء المدة وبعد إعتذارين متباعين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعدّ المستثمرون الفلاحيون والورثة متخلون عن حقوقهم، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد إمتياز وفقا للقانون 03/10، هذا مانصت عليه المادة 30 من القانون السالف الذكر⁽¹⁾ والمادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽²⁾.

رغم هذا فإنه لا يعني أنّ كل من استفاد من حق انتفاع دائم طبقا لأحكام القانون 19 /87 يمكنه إيداع طلب تحويل حقه إلى امتياز وإنما حصر المشرع فئة المعنويين بالتحويل⁽³⁾ ذلك بموجب المادة 5 من القانون 03/10⁽⁴⁾.

أ- شروط إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز:

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 :تطبيقا لأحكام المادة 9 من القانون رقم 03/10 يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية "

1- انظر المادة 30 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

2- نصت المادة 9 من نفس القانون على أنه: "يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في الاجال رغم الإعدارات..."

3- جيوري أحمد، المرجع السابق، ص. 63.

4- راجع المادة 5 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

1- إيداع الملف بصفة فردية:

حسب المادة السالفة الذكر "يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية..." يفهم من هذا الشرط أنّ إيداع ملفات التحويل لا يتم إلا بصفة فردية، أي كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يودع ملفه بنفسه ولنفسه، فلا يمكن أن ينوب أحد على باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية. فإنّ هذا يدل على صرامة الإجراءات التي اعتمدها المشرع من جهة ولتحسين إحصاء عمليات التحويل من جهة أخرى، هذا يقابله تسهيل عملية ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب التنظيم المعمول به، بالمقابل أيضا لا يحق لأيّ شخص اكتساب أكثر من حق امتياز واحد على التراب الوطني، على أنّه يمكن لشخص واحد اكتساب حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحة القسوى المحددة.

2- إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10 السالفة الذكر "...لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية."

لقد تمّ إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم 87/96، المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم⁽¹⁾ وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص "الديوان" بحيث يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقته مع الغير⁽²⁾، كما يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره مدينة الجزائر⁽³⁾، يمارس الديوان مهام

1- المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المرجع السابق.

2- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، المرجع السابق، ص. 12.

3- نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم على أنه: "يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، ويكون مقره في مدينة الجزائر".

الخدمة العمومية⁽¹⁾ طبقا لشروط تبعاتها. ويتولى باعتباره أداة تابعة للدولة تنفيذ السياسة العقارية ويتصرف لحسابها، بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه.

وبعد التعديل يكلف الديوان زيادة على ذلك بما يأتي :

- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.

- ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز.

- السهر أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية⁽²⁾.

فالملاحظ بعد تعديل هذه المادة، قيام المشرع الجزائري بصياغة أحكام الشطر الثاني بما يواكب ما كان يهدف إليه المشرع من قانون التوجيه العقاري 08/16 والذي أكد عليه في إطار القانون 03/10، الذي نعني به بطبيعة الحال تعويض حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

فإنّ إيداع ملفات التحويل تتم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دون سواه.

ب- مشتملات الملف:

لقد نصّت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على ما يجب أن يشتمل عليه ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز⁽³⁾.

إضافة إلى ذلك ففي حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تعيين المخطط⁽⁴⁾.

1- نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 على أنه: "يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية...".

2- راجع المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.

3- راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

4- أنظر المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

ثانيا - دراسة الملف:

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فطبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09⁽¹⁾ المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 87/96⁽²⁾، أضيف إلى مهام الديوان الوطني مهمة دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وذلك بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة، كما نصت المادة 11 من المرسوم السالف الذكر المعدلة بالمادة 03 من المرسوم 339/09، على أنه لتحقيق أهداف الديوان يجب توفير مصالح مركزية وهياكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني التي شكلت خلايا في المديريات الولائية للفلاحة والتي أعطيت لها كامل الصلاحيات لاستقبال ملفات الفلاحين الذين يرغبون في الاستفادة من حق الامتياز.

بعد دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتبين لها أنه يحتوي على جميع الشروط والوثائق وفقا لما نص عليه القانون، يتم إمضاء دفتر الشروط وفق النموذج المرفق بالمرسوم ذلك من قبل المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة⁽³⁾ لإعداد عقد الامتياز طبقا لما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10⁽⁴⁾.

بعد الانتهاء من دراسة الملف إما يتم قبول الملف ويرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإمضاء دفتر الشروط بين هذا الأخير والمستثمر صاحب الامتياز، في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز، في هذه الحالة يمكن للطالب رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة⁽⁵⁾.

إذن بعد دراسة الملف وإستفائه شروط طلب التحويل وتام كل مشتملاته، تأتي مرحلة توقيع دفتر الشروط.

1- راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المرجع السابق.

2- راجع المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.

3- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 35.

4- راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

5- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 36.

أ- القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط:

حسب المادة الأولى من الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي رقم 336/10⁽¹⁾، فإن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يهدف إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث نصّ عليها في أحكام المادة 4 من القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽²⁾.

1- قيام الديوان الوطني بشكليات توقيعه كأصل:

لقد نصّت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "يقوم الديوان الوطني للأراضي بعد دراسة الملف، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 03/10..."

بعد هذه العملية يرسل ذلك الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر.

2- الاستعانة باللجنة الولائية كإستثناء:

فيتم الإستعانة باللجنة الولائية في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، ويرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها.

ب- نتائج دراسة الملف:

عند الانتهاء من دراسة الملف، إما يقبل فيكمل مساره إلى عملية إعداد الإمتياز وذلك بعد القيام بتوقيع شكليات دفتر الشروط وإما يواجهه قرار الرفض فيكون بهذه الحالة قد ولد ميتا.

1- الملحق رقم 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2- نصت المادة 4 من القانون رقم 03/10 على أنه: "...بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم..."

1- في حالة قبول الملف:

يجب أن نميز هنا بين حالتين، **الحالة الأولى:** إذا كان الديوان الوطني هو الذي قام بالدراسة لوحده وتم قبول الملف فإنّ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإرساله إلى إدارة الأملاك قصد الخوض في إعداد عقد الإمتياز باسم كل مستثمر⁽¹⁾.

الحالة الثانية: إذا تمت الدراسة بالاستعانة باللجنة الولائية وتم قبول الملف، يقوم الوالي بدوره بإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات التي نص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.

2 - في حالة عدم قبول الملف:

إذا لم يقبل الملف المذكور، فإنّه في كلتا الحالتين يعلم الوالي المعني به عن طريق رسالة معلّنة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز. في هذه الحالة تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للطالب أن يقدم طعنا أمام الجهات القضائية المختصة⁽²⁾.

كما يؤجّل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلّقة لدى الجهة القضائية عند صدور هذا المرسوم، إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا⁽³⁾.

بالإضافة إلى أنه يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة الوفاة، الذين لم يودعوا ملفاتهم بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، هذا ما يؤكّده محضر قضائي.

1- راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2- انظر المادة 2/8 من نفس المرسوم التنفيذي.

3- نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي نفسه على أنه: 'يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلّقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم، إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا'.

أخيرا نشير إلى أنه تسعى إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية استرجاع الأراضي والأملاك السطحية الغير الممنوحة في حالة عدم قبول الملف وفي حالة سقوط حق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز⁽¹⁾.

ثالثا - إعداد عقد الإمتياز:

بعد إيداع ملف التحويل واستفاء جميع الشروط المطلوبة وعدم خلو الملف من مشتملاته، تتم دراسة الملف ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالموافقة على الطلب المقدم من الفلاحين الراغبين في الاستفادة من حق الامتياز، ذلك بعد القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 326/10 طبقا للمادة 5 منه، كما قلنا إذا أسفرت الدراسة على قبول الملف فإنه يكمل مساره إلى عملية إعداد عقد الامتياز ولتوضيح هذه العملية يجب معرفة كيفية إعداد هذا العقد ومشتملاته⁽²⁾، كما بيّنا في المادة 02 من المرسوم السالف الذكر على أنّ إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم بصفة فردية، من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

وهذا ما أكدت عليه المادة 12 من نفس المرسوم بنصها: "يقدم ملف تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية أو جماعية". فإن إيداع الملف كما بيننا يكون بصفة فردية وهذا ما يدعونا إلى التساؤل حول كيفية إعداد عقد الامتياز .

طبقا للمادة 324 مكرر 7 من ق.م.ج⁽³⁾ يتم إفراغ العقد في قالب رسمي باعتبار أن محل عقد الامتياز هو حق عيني عقاري، ذلك حسبما أشارت إليه أيضا المادة 12 من القانون 03/10⁽⁴⁾ التي تنص على إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض⁽⁵⁾.

1- راجع المادتين 9 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 36.

3- نصت المادة 324 مكرر 7 من القانون رقم 58/75 على أنه: "يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف...".

4- راجع المادة 12 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

5- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 37.

أ- كيفية إعداد عقد الامتياز:

استنادا إلى المادتين السالفتي الذكر نستنتج أنه بما أن إيداع الملفات يتم بصفة فردية فإنه بطبيعة الحال يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، هذا ما أكد عليه في الشق الثاني من الفقرة الأولى من المادة¹ 12 من القانون 03/10.

ما يجب الإشارة إليه أنه إذا كانت المستثمرة فردية لا يطرح أي إشكال عن كيفية إعداد عقد الامتياز إذ تكون بصفة صاحب المستثمرة بطبيعة الحال، لكن إذا كانت المستثمرة جماعية أو تم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة فالأمر هنا يختلف،

1- إذا كان الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية:

في هذا الإطار فوفقا لما نصت عليه المادة 6 من القانون السالف الذكر والفقرة الثانية من المادة 12 التي نصت على أنه: "عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعدّ عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية".

هذه الفقرة بينت أن إعداد عقد الامتياز يتم باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية، هذا يدل على احترام القواعد التي تحكم المستثمرات الفلاحية الجماعية التي تكون فيها الملكية جماعية للمستثمرة أي على الشيوخ والحصص فيها أيضا متساوية أي لكل عضو مستثمر فيها حصة مساوية لحصة الأعضاء الآخرين.

2- إذا تم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة:

في هذا الإطار تنص المادة 12 في فقرتها الأخيرة على أنه: " وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعدّ عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل ورثة".

هذه الفقرة بيّنت أيضا أن عقد الامتياز يتم على الشيوخ وباسم كل الورثة وأن إعداد العقد يتم على الشيوخ أي على الملكية العامة للورثة وإن دل هذا على شيء إنما يدل على احترام القواعد العامة الأساسية التي تطبق على الميراث.

1- انظر المادة 12 من القانون 03/10، المرجع السابق.

ب- مشتملات عقد الامتياز:

لقد بيّنت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أهم البيانات الواجب ذكرها في عقد الامتياز⁽¹⁾.

رابعاً - شهر العقار في المحافظة العقارية:

يراد بالإشهار العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو تثبيت حق عيني عقاري لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ويتم تنظيمها في سجلات معدة لإطلاع الكافة، مما يجعل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيّد باسمه⁽²⁾.

طبقاً للمادة 793 من ق.م.فإنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

وفقاً للمادة 15 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ فإن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، فالشهر ضمن البطاقات العقارية يعدّ قيد لوجود الحق العيني سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير⁽⁴⁾.

طبقاً لما أشارت إليه المادة 10 من القانون 03/10 فيجب شهر عقد الامتياز الذي ينشأ حق عيني عقاري لفائدة المستثمر صاحب الامتياز بالمحافظة العقارية ليحتج به على الغير.

بالإضافة إلى ما نصت إليه المادة 08 من القانون 03/10⁽⁵⁾ فإن عملية إعداد وتسجيل وإشهار عقد الامتياز تعفى من جميع المصاريف.

1- راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 37.

3- راجع المادة 15 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

4- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 37.

5- نصت المادة 8 من القانون رقم 03/10 على أنه: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

في هذا الإطار، بعد التوقيع على دفتر الشروط من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة ومن قبل المستثمر صاحب الامتياز من جهة أخرى وبعد شهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة تمسك لهذا السبب بفهرس المستثمرات الفلاحية، حيث يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، بالتالي يحدّد وزير الفلاحة بموجب قرار صادر منه كليات تأسيس الفهرس وقواعد سيره، هذا طبقاً لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

كما نصّت المادة 32 من القانون 03/10 على أنه: "يتعين على الهيئات والمؤسسات المعنية تنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل (3) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

نفهم من هذه المادة أن المشرع حدد أجل أقصاه 3 سنوات لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من قبل جميع الهيئات والمؤسسات المعنية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمديريات الجهوية المتفرعة منه، كل من إدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية⁽¹⁾.

الفرع الثاني

منح الامتياز عن طريق الترشح

بعد تطرقنا لتحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن القانون 19/87 إلى امتياز، فإن منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لا يتم فقط عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم بل يمكن الحصول على الامتياز عن طريق الترشح⁽²⁾، حيث تمنح إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بناء على طلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة، وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة 17 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10، المراد بالمتوفرة هنا الأراضي الفلاحية التي لم يقم أصحابها بطلب تحويل في الأجل المحددة أو التي تم إسقاط حق أصحابها عليها .

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 38.

2- قبائلي طيّب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 08، عدد 02، 2013، ص. 56.

في هذا المقام فإن القانون 03/10 ونصه التنظيمي لم يفصلا في إجراءات إعلان الترشح وكيفيةه وهذا وفقا للمادة 25 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه حيث نصت على أنه "...تحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة" وفعلا فإن هذا القرار صدر بتاريخ 2012/11/11⁽¹⁾، هذا ما يؤدي للتعرض لمختلف هذه المسائل بالتفصيل⁽²⁾.

أولا- إعلان الترشح للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة:

يتبين من خلال نص المادة 25 فقرة 1 من القانون السالف الذكر، أنّ محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها المتوفرة ويقصد بها تلك الأراضي⁽³⁾ الفلاحية التي لم يقم أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز وكذا الأراضي التي تم إسقاط الانتفاع عليها.

في هذا الإطار، نصت المادة 17 من القانون 03/10 على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون، بالرجوع إلى هذه المادة نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري حيث يتدخل أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الضرورة عن طريق ممارسة حق الشفعة، في هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الامتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 326/10.

بهذه الطريقة تكون الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح، يباشره الديوان للأراضي الفلاحية ويتم إدراجها مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين أحدهما باللغة العربية والأخرى باللغة الفرنسية. بناء على هذا إلصاق نفس الإعلان على مستوى مقر ولاية ودوائر وبلديات مكان تواجد هذه الأراضي محل الامتياز⁽⁴⁾.

1- قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كيفيات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة للأماك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 لسنة 2013.

2- قبائلي طيّب، المرجع السابق، ص. 56.

3- المرجع نفسه، ص. 56.

4- راجع المادة 3 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المرجع السابق.

أما عن مشتملات إعلان الترشح يجب أن يتضمن على الخصوص التحديد الدقيق والمفصل لأنواع العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز وأماكن تواجدها، محتويات ملف الترشح ومكان إيداعه وأخيرا بيان نهاية أجل الإيداع⁽¹⁾.

ثانيا - دراسة ملفات الترشح:

أنشأ القرار الوزاري الصادر بتاريخ 2012/11/11 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح ولقد قامت المادة 5 من هذا القرار بتحديد تشكيلتها⁽²⁾.

تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشح مع مراعاة الأولوية التي منحها المادة 17 من القانون 03/10.

حيث تعتمد هذه اللجنة الخاصة عند دراسة طلبات الترشح المقدمة على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشح.

عند الانتهاء من دراسة ملفات طلبات منح الامتياز التي قامت بها اللجنة الخاصة، تحرر هذه الأخيرة محضرا بأشغالها وفقا لما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الاسمية للمتشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص بمنحهم حق الامتياز⁽³⁾.

أخيرا يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناءا المحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 03/10، ثم يقوم هذا الديوان بإرساله مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الامتياز⁽⁴⁾.

1- راجع المادة 4 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المرجع السابق.

2- أنظر المادة 5 من نفس القرار.

3- قبايلي طيب، المرجع السابق، ص. 60.

4- المرجع نفسه، ص. 60.

الفصل الثاني

أحكام الامتياز

يترتب عن عقد الامتياز عدة آثار، حيث نتطرق في المبحث الأول إلى الآثار المترتبة عن الامتياز وهذا ماسنتاوله في المطلب الأول تحت عنوان تنفيذ عقد الامتياز وبما أنّ عقد الامتياز محدد المدة فإنه ينتهي بانتهاء مدته المحددة كما ينتهي أيضا بطرق أخرى حددها القانون وذلك قبل نهاية مدته، هذا ما سنبينه في المطلب الثاني.

كما أنّ حق الامتياز خول للدولة حق الرقابة والتوجيه من جهة ومن جهة أخرى منح للقضاء التدخل في حالة نشوب نزاعات بين الأطراف المتعاقدة، لهذا سنقوم بدراسة رقابة هيئات الدولة في المطلب الأول والرقابة القضائية في المطلب الثاني وذلك ضمن المبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الأول

آثار عقد الامتياز

ينتج عن حق الامتياز عدة آثار تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز حيث يتمتع هذا الأخير بطائفة من الحقوق والالتزامات وهذا ماسندرسه في المطلب الأول من هذا المبحث، أمّا المطلب الثاني سنخصصه لانتهاء عقد الامتياز وذلك بالتطرق الى طرق انتهائه و النتائج المترتبة عنه في فرعين مختلفين.

المطلب الاول

تنفيذ عقد الامتياز

إنّ تنفيذ عقد الامتياز يرتب مجموعة من الحقوق للمستثمر صاحب الامتياز كما يقع على عاتقه طائفة من الالتزامات وذلك خلال الملحق الثالث للمرسوم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز ولاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وسندرس في الفرع الأول حقوق المستثمر صاحب الامتياز وفي الفرع الثاني التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يعتبر حق الامتياز أهم حق يترتب لفائدة المستفيد "المستثمر صاحب الامتياز" وبموجب قانون 03/10 فان حق الانتفاع الدائم يحول إلى حق امتياز كما وان ذكرنا في المبحث الثاني من الفصل الأول ومبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بشكل الركيزة القانونية التي بني عليها قانون 03/10.

يمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها، التي كان قانون 19/87 قد منح حق الملكية للمستثمر على جميع الممتلكات الموكلة لذمة المستثمر ماعدا الأرض طبقا للمادة 7 منه⁽¹⁾.

من أهم الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز تتمثل فيما يلي:

أولاً- الحق في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز والاستفادة من أرباحها:

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض الفلاحية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه بالإضافة إلى القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للاستغلال الأمثل للأراضي (بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني الذي يعلم إدارة أملاك الدولة).

أ- الاستغلال الحر للأراضي والأملاك السطحية:

إن المستثمر يستغل الأرض والأملاك السطحية وينتفع بها لكل ما أعدت له، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية، الامتناع أو عدم الاستغلال يعتبر إخلالا بالالتزام يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من الإدارة.

1- راجع المادة 7 من القانون رقم 19/87، المرجع السابق.

ب- الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري:

للمستثمر حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية لكن ذلك يكون بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخطر إدارة أملاك الدولة⁽¹⁾.

ثانيا- الحق بإمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز:

حسب المادة 12 من القانون 03/10 والتي تنص على: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض" والقرض البنكي يعتبر احد طرق لتمويل القطاع الفلاحي، هذا ما نصت عليه المادة 85 من قانون 16/08 " يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص بما يأتي:

- الدعم المالي للدولة

- التمويل التعاضدي

- القرض البنكي."

حق الامتياز هو مال عقاري يخول للمستثمر صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا تكفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم⁽²⁾.

أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري، هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، يشترط في الراسي عليه المزداد أن يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني وأن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في

1- جروني خالد، المرجع السابق، ص. 32.

2- بقار سلمى، المرجع السابق، ص. 140.

ظل سريان قانون 19/87 وان لا يصبح له أكثر من حق على مستوى الوطن، ويشهر بالمحافظة العقارية حكم رسم المزداد من طرف المحضر القضائي، غير قابل لأي طعن⁽¹⁾، طبقاً لنص المادة 762 و764 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾، ثم يقدم ذلك الحكم للديوان الوطني بفرض إمضاء دفتر الشروط وتحرير عقد امتياز جديد ويشتهر بالمحافظة العقارية من طرف إدارة الأملاك الوطنية .

ثالثاً - الحق بإمكانية التنازل على حق الإمتياز:

تنص المادة 13 من قانون 03/10 أنّ حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز فحق الامتياز مال عقاري قابل للتوريث وتكون للذكور و الإناث لان النص جاء مطلقاً ولم يخرج القانون الجديد في ذلك عما جاء في القانون السابق، تعتبر الوفاة من الأسباب الطبيعية لانتقال حق الامتياز من المستثمر إلى ورثته. منح القانون 03/10 للورثة مدة سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم "المستثمر صاحب الامتياز" من أجل اختيار احد الحالات الواردة في المادة 25 من القانون 03/10⁽³⁾ ويجب التذكير بوجود استصدار الشهادة التوثيقية وفقاً لأحكام المادة 91 من مرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾ كوّن الانتقال هنا هو انتقال لحق عيني عقاري فقد حدد المشرع 3 حالات:

أ- اختيار احد الورثة لتمثيلهم:

في هذه الحالة يختار الورثة احدهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية، لذلك يجب عليه مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر، في هذه الحالة يجب أن يكون ذلك بموجب الوكالة خاصة لتمثيل الورثة⁽⁵⁾ والتي عرفتها المادة 571 من ق.م.⁽⁶⁾ بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.

1- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقاً للقانون 03/10، المرجع السابق، ص.11.

2- انظر المادتين 762 و764 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 23 افريل 2008.

3- راجع المادة 25 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

4- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بالشهادة التوثيقية، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 13 افريل 1976.

5- جروني خالد، المرجع السابق، ص. 29.

6- انظر المادة 571 من القانون 58/75، المرجع السابق.

ب- التنازل عن الحقوق لأحد الورثة

يمكن للورثة إمكانية التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم، فالأصل أن التنازل يكون مجاني ولكن لحل التزامات التي قد تثار بين الورثة حول استغلال الأرض الفلاحية محل الامتياز يمكن لهم الاتفاق بينهم على التنازل لأحدهم بمقابل مالي، يكون التنازل في هذه الحالة بمثابة البيع⁽¹⁾.

ج- التنازل عن الحقوق للغير:

في حالة عدم اختيار الحالتين السابقتين، فإنّ للورثة حق التنازل عن حقوقهم، في هذه الحالة يتنازل ورثة المتوفى للغير ولكن يجب مراعاة الشروط المحددة في القانون رقم 03/10 طبقاً للمواد 4،5،16 و19 منه. كما يجب أيضاً مراعاة أحكام المادة 18⁽²⁾ من نفس القانون، ذلك بتثبيت هذا التغيير لصاحب الامتياز بموجب دفتر شروط وعقد امتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية. في حالة عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه، بعد مرور مهلة سنة، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك، بهدف تفادي بقاء الأرض الفلاحية غير مستغلة ومهملة⁽³⁾.

رابعاً- الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية:

حسب المادة 26 من قانون 03/10 يحق للمستثمر صاحب الامتياز الانسحاب من المستثمرة الفلاحية قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وذلك بطلب من المعني لكن قانون السالف الذكر لم يحدد أي مدة لممارسة الحق في الانسحاب، غير انه بالرجوع إلى دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة نجد انه حدد مدة سنة على الأقل لتقديم طلب الانسحاب والذي يكون بواسطة إشعار⁽⁴⁾.

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 50.

2- انظر المواد 4،5،16،19 و المادة 18 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

3- انظر المادة 25 من نفس القانون.

4- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 52.

خامسا - حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية:

نصت المادة 11 من قانون 03/10 على إمكانية اختيار الاستثمار الفردي، عكس قانون 19/87 الذي اشترط ان يكون استغلال الأرض جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية وهي عبارة عن شركة مدنية تتكون من ثلاث أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة ارض بصفة جماعية وعلى الشيوخ، طبقا لقانون 03/10 ومراعاة للناجعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية فان للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، ذلك عن طريق تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽¹⁾، غير انه يترك الحرية للمستثمرين أصحاب الامتياز الذين يريدون استغلال هذه الأراضي في الشيوخ في إطار اتفاقيات تحدد على وجه خاص نمط مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية⁽²⁾.

سادسا - امكانية ابرم عقود الشراكة:

إنّ الجديد الذي جاء به قانون 03/10 هو اعطاء للمستثمرة فلاحية صاحبة الإمتياز الحق ابرام عقد الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر⁽³⁾، عقود الشراكة تعمل على اعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال و التي تخصص حصرا لأشخاص طبيعيين او معنويين من جنسية جزائرية، كون أنّ قانون المستثمرات الفلاحية أثبت مع مرور الوقت محدوديته لإنعدام القدرات المالية للمستثمرين الفلاحيين، هذا ما أدى الى توقف العديد من المستثمرات الفلاحية عن النشاط ولجوء الكثير من أصحابها الى التآجير بطرق غير قانونية.

المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 حددت كليات الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية والتي تتمثل في أن عقد الشراكة يتم أمام الموثق أي أن يفرغ في محرر رسمي، كذلك للمستثمر صاحب الإمتياز والشريك الحرية الكاملة في تحديد مدة الشراكة بشرط أن يكون تحديدها سنويا أو لعدة سنوات كما

1- المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، الصادر بتاريخ 1997.

2- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 53.

3- تنص المادة 21 من القانون رقم 03/10 على انه: "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط وكليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

أن مدة الشراكة يجب أن لا يتجاوز مدة الإمتياز المتبقية وقت إبرام العقد، كما يجب أن يبين العقد هوية الأطراف واسم الشركة وكل المساهمين، ذكر مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الإستثمار وتوزيع المهام والمسؤوليات مع مراعاة المادة 22 من قانون 03/10 وكيفية المشاركة في نتائج الإستغلال وتقاسم الأرباح، عند إبرام العقد من قبل الموثق يقوم هذا الأخير بإعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

تناولت المادتين 22 و23 من قانون 03/10 الالتزامات الواقعة على المستثمر صاحب الامتياز في حين أشارت المادة 4 من نفس القانون إلى التزام دفع الإتاوة.

أولاً- دفع الإتاوة:

طبقا للمادة 04 من قانون 03/10 أول التزام يقع على المستثمر صاحب الامتياز يتمثل في دفع إتاوة سنوية والتي تدفع الى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا. الإتاوة هي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين⁽²⁾ ويتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية، تختص الارض فقط دون الاملاك السطحية، يكون تحديد هذه الاتاوة وتحصيلها بموجب قانون المالية⁽³⁾.

تنص المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁽⁴⁾، على أنه تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار و سنويا وخارج الرسوم كمايلي:

1- انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص. 216.

3- التعليمية رقم 03085، المؤرخة في 11 افريل 2011، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

4- الأمر رقم 01/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر عدد 49، صادر بتاريخ 29 أوت 2010.

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	المسقية	
3000 دج	15000 دج	أ
2000 دج	10000 دج	ب
1000 دج	5000 دج	ج
800 دج	8000 دج	د

الملاحظ أن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 قد حدّد حق معتدل كمقابل لاستغلال بالأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز لتشجيع التنمية الفلاحية ، ذلك بما لا يتجاوز 15000 دج سنويا للهكتار الواحد بالنسبة لأراضي الفئة الممتازة "أ" أي المسقية.

كما أنّ المشرع الجزائري أصاب في تحديد الإتاوة بمبلغ معتدل محدّد حسب نوعية الأرض المستغلة عكس حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 19/87 الذي كان مبلغ كبير والذي حدّده القانون 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989⁽¹⁾.

إنّ قانون المالية لسنة 1989 قد حدّد المناطق أ.ب.ج.د على أساس كميات الأمطار التي تستفيد منها كل منطقة أما قانون المالية التكميلي لسنة 2010 من أحوال في تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إلى التنظيم⁽²⁾.

1- القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1988.

2- علماً أنّ المناطق الواردة في النص القانوني (المادة 41) هي: المنطقة "أ" تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات امطار تفوق 600مم، المنطقة "ب" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات امطار تتراوح بين 450 و600مم، المنطقة "ج" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات امطار تتراوح بين 350 و450 مم، اما المنطقة "د" وتضم كافة الأراضي المسقية من كميات امطار تقل عن 350مم وكذا الواقعة منها بالجبال.

ثانيا - إدارة المستثمر الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية:

يجب على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمرته الفلاحية مباشرة وشخصيا، أما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فيتعيّن عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية، طريقة او طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع استعمال المداخل وذلك بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقا للمادة 22 من القانون 03/10.

ما نلاحظه أنّ المادة 22 السالفة الذكر، لم تحدد شكل الاتفاقية ووجوب خضوعها للشكل الرسمي لذا يعتبر الإتفاق غير باطل اذا كان في شكل محرر عرفي، كما لا يجوز أن يكون الإتفاق الداخلي بين المستثمرين أصحاب الامتياز مخالف لأحكام القانون 03/10، لهذا لجأت المحكمة العليا في احدي قراراتها فيما يخص إتفاق أبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87 الذي جاء فيه بأنّه "لا يجوز حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية من حق الانتفاع بمجرد اتفاق باقي الأعضاء، وأنّ القضاء ببطلان الإتفاق تطبيق صحيح للقانون"، فالمحكمة العليا رفضت الطعن بالنقض المرفوع ضد القرار المطعون فيه ذلك بسبب جهة قضاء الإستئناف قد أحسنت تطبيق القانون لما قضت بأنّ الإتفاق المبرم بين اعضاء المستثمرة الفلاحية في شكل عرفي مطابق لمقتضيات المادة 36 من القانون 19/87، هذا العقد ينصب على توزيع مهام النشاط الفلاحي ولا يخضع للشكل الرسمي، بالتالي لا أثر له اتجاه الغير، ذهبت المحكمة العليا من جهة أخرى إلى أنّ هذا العقد العرفي يكون باطلا اذا كانت بنوده غير مطابقة للقانون رقم 19/87 وتمسّ بحقوق المستفيدين⁽¹⁾.

في هذا الإطار، نلاحظ أنّ القانون 03/10 أوجب على المستثمرين أصحاب الامتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية ملزمة لهم ولا يحتج بها على الغير لتفادي النزاعات الداخلية بين

1- بوتارن فايزة، تعليق على القرار رقم 196123، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، ج 1، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، 2004، ص. 213.

المستثمرين أصحاب الامتياز، خلافا للقانون 19/87 الذي ترك الأمر جوازيا للمستثمرين في تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم والتوزيع المحتمل للمهام بموجب اتفاق⁽¹⁾.

ثالثا - استغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة:

إضافة إلى التزام المستثمر صاحب الامتياز بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية والتزامه باستغلال وحماية الأرض الفلاحية بصفة منتظمة، دائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به وأحكام القانون 03/10، كذا وفقا للالتزامات التي يخضع لها المستثمر صاحب الامتياز الواردة بدفتر الشروط مع الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة في حالة تعددهم⁽²⁾.

ألزم المشرع الجزائري المستثمر باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة، ذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة، عدم استغلال هذه الأراضي أو الأملاك السطحية يعود إخلال بالالتزام الملقى على عاتق المستثمر صاحب الامتياز طبقا للمادة 29 من القانون 03/10 تعرض صاحبه للعقوبة⁽³⁾.

رابعا - المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية:

إذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن أي تغيير يطرأ على تشكيلة المستثمرة الفلاحية كوفاة عضو أو عدة أعضاء منهم أو فسخ عقد الامتياز من طرف أحد الأعضاء، هذا لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الامتياز⁽⁴⁾.

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 42.

2- المادة 23 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

3- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 43.

4- انظر المادة 24 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

المطلب الثاني

انتهاء عقد الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي

حدّد القانون رقم 03/10 المتضمن لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، طرق انتهاء عقد الامتياز حيث يعدّ هذا الأخير عقد مؤقت نظراً لأنّه محدّد المدّة وغير مؤبد. وينتج على نهايته آثار هامة منها ما يتعلق بالأراضي الفلاحية التي ينصب عليها حق الامتياز والتي تعتبر تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وعلى الأملاك السطحية الملحقة بها، التي نتساءل عن مصيرها عند نهاية الامتياز، منها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز، حقوق بعض الدائنين اتجاهه، بالإضافة إذا ما تعلق الأمر ببعض حقوق الامتياز التي أقرها القانون لبعض الديون، هذا ما سنتناوله من خلال فرعين، حيث نتطرق في الفرع الأول إلى طرق انتهاء عقد الامتياز وفي الفرع الثاني إلى النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز.

الفرع الأول

طرق انتهاء عقد الامتياز

باعتبار أن عقد الامتياز عقد محدد المدة، ففي حالة عدم تجديده ينتهي بطرق محددة قانوناً، وفقاً لما نصّت عليها المادة 26 من القانون 03/10⁽¹⁾، إما بالانتهاء الطبيعي أو العادي لعقد الامتياز وذلك بانقضاء مدته، أو بالانتهاء الغير الطبيعي أو المبترس ويكون قبل انقضاء مدته، سواء بطلب من صاحب الامتياز نفسه، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته⁽²⁾.

أولاً- النهاية العادية لعقد الامتياز:

القاعدة العامة في العقود الإدارية أنها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية وذلك بتحقيق أهدافها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملاً⁽³⁾.

1- راجع المادة 26 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

2- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 64.

3- المرجع نفسه، ص. 65.

طبقا للمادة 04 من القانون 03/10 فإنه ينتهي عقد الامتياز باعتباره من العقود الإدارية نهاية طبيعية وعادية، ذلك بتنفيذ كل ما تضمنه العقد وقيام صاحب الامتياز بتنفيذ كل الامتيازات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا بانقضاء مدته المحددة في العقد، هذا في حالة عدم تجديد مدة الامتياز، أما إذا أراد المستثمر صاحب الامتياز تجديد المدة فيجب عليه أن يعلن عن إرادته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10⁽¹⁾.

لقد نصت المادة 05 من الأمر 03/10 على أنه يبدأ سريان مفعول الامتياز من تاريخ شهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية، من هنا نتساءل هل أنّ نهاية عقد الامتياز تتطلب الشهر بالمحافظة العقارية؟

الملاحظ في هذا الصدد أنه مادام عقد الامتياز مدته محدّدة مسبقا ومعلومة فإنه ينتهي بانتهاء مدّته دون الحاجة إلى الشهر بالمحافظة العقارية⁽²⁾.

ثانيا - النهاية الغير العادية لعقد الامتياز:

تعرف النهاية أنها غير عادية أو غير طبيعية في حالة ما إذا كانت العقود الإدارية بصفة عامة لم تبقى سارية المفعول حتى تنتهي مدتها وتتقضي إنقضاء عاديا، لأسباب عدّة، ذلك باتفاق الطرفين المتعاقدين (الإدارة المتعاقدة والطرف المتعاقد معها)، أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي كإخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية، كما قد تنتهي بالإرادة المنفردة للإدارة هذا كجزء توقفه على المتعاقد معها⁽³⁾.

نصت المادة 26 من القانون 03/10 على أنّ عقد الامتياز ينفرد بانتهائه الغير العادي بحالات مميّزة وردت على سبيل الحصر وهي كالآتي:

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 65.

3- المرجع نفسه، ص. 66.

أ- بإرادة المستثمر صاحب الامتياز

قد ينقضي عقد الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها، ذلك بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز، هذا ما لا نجده في انتهاء العقد الإداري.

إن كان القانون 19/87 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، قد سمح لكل عضو في المستثمرة الفلاحية أن ينسحب من المستثمرة حتى لا تربطه أي علاقة بالالتزام ما يقيد من حريته إلى أجل غير محدود، لكن لجواز ذلك اشترط أن يعلن هذا العضو عن رغبته في الانسحاب وأن ينسحب في وقت لائق⁽¹⁾.

رغم هذا إلا أن القانون 03/10 لم يقر بوضع أي شرط للمستثمر صاحب الامتياز لإنهاء عقد الامتياز، ما عدا تقديم إشعار بالانسحاب قبل مدة 12 شهرا على الأقل وفقا لما ورد في دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية للأمولاك الوطنية الخاصة.

ب- بطلب الإدارة:

بإمكان الدولة إنهاء عقد الامتياز بإرادتها المنفردة رغم عدم انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها، ذلك عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 03/10.

هذا الإنهاء يكون بفسخ عقد الامتياز، في هذه الحالة فالفسخ يتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة وتلجأ الدولة لفرض عقوبة الفسخ لوضع حد لعقد الامتياز وإنهائه نهاية غير طبيعية قبل الأوان، ذلك بعد إخطار من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد في الإعدار، حسب ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10⁽²⁾.

إضافة إلى ذلك فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه، عكس ما كان منصوص عليه في ظل القانون 19/87 حيث وفقا لهذا القانون في

1- بوركي محمد: "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر، ص.41.

2- راجع المادة 28 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

حالة ارتكاب أعضاء المستثمرة الفلاحية إحدى المخالفات كالقيام بإيجار الأراضي يحكم بفقدان حقوق المستغلين، طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 51/90⁽¹⁾ التي تنص على: " إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الإضرار المتسبب فيها"، بالإضافة إلى المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990، المتضمن كليات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق، فإنّ الوالي يقوم برفع الدعوى أمام القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العينية العقارية.

الفرع الثاني

النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز

نصّت المادة 26 من القانون 03/10 على مجموعة من الآثار المترتبة عن نهاية عقد الامتياز حيث منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأموال السطحية الملحقة بها محل الامتياز ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز، بالإضافة إلى حقوق الدائنين اتجاهه، لذا سنتطرق أولاً إلى استرجاع الدولة للأراضي والأموال السطحية ثمّ إلى التعويض.

أولاً- استرجاع الدولة للأراضي والأموال السطحية:

وفقاً للفقرة الثانية من المادة 26 من القانون السالف الذكر نفهم أنّه بعد انتهاء عقد الامتياز سواءً بانتهاء مدّته أو نهاية مبسّرة قبل نهاية المدّة المحدّدة، ذلك إما بإرادة المستثمر صاحب أو بطلب المنفردة للإدارة، يجب على المستثمر صاحب الامتياز رد الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية للدولة في الحالة التي كانت عليها⁽²⁾.

1- المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المؤرخ في 6 فيفري سنة 1990، يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987، (ملغى).

2- نصت الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 03/10 على أنه: "في كل الحالات... تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها".

باعتبار أنّ القانون 03/10 منح المستثمر صاحب الامتياز حق امتياز لمدة محدّدة، فهو ملزم برد الأراضي الفلاحية للدولة مالكة حق الرقبة، بالتالي بعد انتهاء عقد الامتياز الذي يربطها مع المستثمر تجمع كل عناصر حق الملكية من الاستغلال واستعمال وتصرف في يد الدولة نظرا إلى أنّ الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز تعدّ من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

لكن المشكل ليس في الأراضي الفلاحية باعتبار أنّ ملكيتها تعود للدولة بل الإشكال يطرح فيما يخص بالأملاك السطحية المتصلة بها، حيث هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية قد تخط بالأملاك الخاصة بالمستثمر صاحب الامتياز.

يجب أن نفرق بين الأملاك الخاصة بالمستفيد صاحب الامتياز التي تعتبر ملك له والأملاك محل الامتياز وبصفة عامة في عقود امتياز المرافق العامة المستثمر قد يستعمل أموال مادية منقولة أو عقارية.

هذا ما نجده في الاجتهاد الفرنسي القديم عندما قام بالترقية فيما يتعلق بالأملاك المتعلقة بامتياز

المرافق العامة بين الأملاك الخاصة للمستثمر صاحب الامتياز **"Les bien propres du concessionaire"** التي تعتبر ملك له والتي يحتفظ بها عند انقضاء عقد الامتياز وبين الأموال المعادة **"Les biens du retour"** التي هي في الأصل ملك للهيئة المانحة للامتياز بحيث تعاد لها عند نهاية الامتياز وبين الأملاك المسترجعة **"Les biens de reprise"** وهنا الهيئة المانحة للامتياز حرة في استرجاعها أم لا حسب اختيارها عند انتهاء عقد الامتياز، ذلك حسب الشروط المحددة في العقد⁽²⁾.

يحدّد دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الأملاك محل الامتياز والتي تعاد للهيئة المانحة للامتياز عند نهايته، ذلك إما بصفة إجبارية أو مجانية وهي التي تعرف "بالأموال المعادة" أو بصفة اختيارية يعوض ويطلق عليها "بالأموال المسترجعة" هي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأملاك الخاصة بالامتياز⁽³⁾.

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 67.

2- المرجع نفسه، ص. 68.

3- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (قانون رقم 08/09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، ط 1، منشورات بغدادي، د.ب.ن، 2009.

أمّا فيما يتعلق بالأمالك الخاصة بالمستفيد في امتياز المرافق العامة أو الخدمات العامة لا تعدّ جزء من أملاك الدولة رغم أنها تستخدم لمصلحة المرفق العام⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ما سبق ذكره يجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية إرفاق ضمن الملف تصريح شرفي مصادق عليه يتضمن جرد محين للأمالك المستثمرة وفق نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة والتي تضمنت وصف دقيق للأمالك السطحية، ذلك بتحديد الأملاك السطحية عن طريق تعيين الأعراس، مباني التربة، مباني الاستغلال، الزراعة البلاستيكية، تجهيزات الري وتحديدها تحديدا دقيقا بذكر المساحة المشغولة وأصل هذه الأملاك السطحية، كذلك إذا كانت مكتسبة في إطار إعادة هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية، أو منجزة بأموال دعم الدولة، أو أموال خاصة، أو من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين) وأيضا كيفية استعمال هذه الأملاك بذكر هل أنها تستعمل فرديا من قبل المستثمر المصرح بهذه المعلومات أو جماعيا أو من طرف الغير، مع ذكر أي ملاحظة ممكنة وفقا لما ورد في الملحق الثاني نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326⁽²⁾، بالتالي عند نهاية الامتياز تسترجع الدولة الأملاك السطحية كما هي محددة بدفتر الشروط⁽³⁾.

ثانيا - التعويض عن الأملاك السطحية:

بعد انتهاء عقد الامتياز سواء بانقضاء مدّته أو بناءً على طلب المستثمر صاحب الامتياز أو عند الفسخ الإداري لعقد الامتياز، يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض بالنسبة للأمالك السطحية وفقا لما نصت عليه المادة 26 من القانون 03/10⁽⁴⁾، حيث أنّ مبدأ التعويض عن الأملاك السطحية للمستثمر عند انتهاء عقد الامتياز معروف بالنسبة لامتياز المرفق العام أين تسترجع الدولة الأملاك السطحية الممنوحة للامتياز مقابل عوض والتي تسمى "الأموال المسترجعة" وهي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأمالك الخاصة بالامتياز، إلا أنّه عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يتم طرح 10 % من التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، ذلك كعقوبة له وتعويض

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 68.

2- انظر الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

3- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 68.

4- راجع المادة 26 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

عن الأضرار التي ألحقها، في حالة تعسف الإدارة بإمكان صاحب الامتياز بعد تقدير التعويض من طرف إدارة الأملاك الوطنية اللجوء للقضاء لمنازعة في مبلغ التعويض المحدد من أجل ضمان حقه⁽¹⁾.

نصت المادة 27 من القانون 03/10 على أنه "تحتسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض"، الملاحظ من هذه المادة أنه في حالة ما إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بتوقيع رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض فإنّ هذا الرهن الذي يثقل المستثمرة يحتسب في مبلغ التعويض الممنوح للمستفيد بالنسبة للأملاك السطحية، ذلك عند نهاية الامتياز مهما كانت الطريقة التي تمّ بها انقضاء عقد الامتياز سواءً نهاية عادية أو غير عادية.

في هذا الإطار، فإنه بالنسبة للهيئة المقرضة التي تم رهن حق الامتياز لصالحها من أجل ضمان الدين الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز، فإنّها تقتضي حقها من مبلغ التعويض المحدد بالنسبة للأملاك السطحية عند نهاية الامتياز، بالإضافة إلى ذلك فإذا تعلق الأمر ببعض الامتيازات فإنه يتم احتسابها في مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز وحق الامتياز هنا مقرر بموجب القانون لبعض الديون والتي تخول لصاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون، حيث تناول القانون المدني الجزائري حقوق الامتياز في المواد 982 وما يليها منه كالمبالغ المستحقة للخدم⁽²⁾.

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 69.

2- المرجع نفسه، ص. 69.

المبحث الثاني

الرقابة على حق الامتياز

إنّ حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة تختلف باختلاف الجهة المخوّل لها ممارسته، من جهة تخضع لرقابة الدولة التي لديها صلاحيات الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الإمتياز، من جهة أخرى تخضع منازعاتها لرقابة القضاء وفي هذا الإطار سنقوم بدراسة الرقابة التي تمارسها هيئات الدولة على حق الامتياز في المطلب الأول أما في المطلب الثاني ندرس الرقابة القضائية على حق الامتياز.

المطلب الأول

رقابة هيئات الدولة على حق الامتياز

تمارس الدولة الرقابة على حق الإمتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل، استثناءا تمارس الرقابة من طرف اللجنة الولائية، بالإضافة إلى أساليب مستحدثة من طرف قانون التوجيه الفلاحي.

الفرع الأول

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الامتياز

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية تكتسي طابعا صناعيا وتجاريا، تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، انشأ هذا الديوان إثر المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل والمتمم، غير أنّ نشاطه لم يبدأ إلا في سنة 2010 وخلال السنة المالية 2011.⁽¹⁾

1-حاشي أمعر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011، ص. 129.

أولاً- رقابة الاستغلال الأمثل:

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي 326/10، الرقابة على المستثمرة الفلاحية وعلى المستثمر صاحب الامتياز في أي وقت للتأكد من النشاطات التي يقوم بها ومدى مطابقتها لدفتر الشروط⁽¹⁾.

كما يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز في عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة⁽²⁾.

عند الإخلال بأحد الالتزامات المنصوص عليها في المادة 21 من القانون 03/10 والمادة 8 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 يعاينه محضر قضائي، يعذر الديوان المعني حتى يمتثل لدفتر الشروط، في حالة عدم الامتثال وبعد انقضاء الأجل المحدد في الإعدار تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطارها من الديوان بفسخ عقد الإمتياز بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية في خلال شهرين تبدأ من يوم تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان⁽³⁾.

ثانياً- الرقابة عن طريق ممارسة الشفعة:

بما أنّ الدولة مالك رقبية الأرض الفلاحية محل الإمتياز فإنّ لها حق الشفعة⁽⁴⁾ لتكتسب حقوق الإمتياز المتنازل عنها، للدولة الحق في الشفعة خلال الأنظمة السابقة ويختلف حق الشفعة وفقا للقانون 03/10 عما كان عليه في القانون 19/87، ذلك لتعديل نظام الإستغلال، إذ كانت الدولة هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون السابق كونها ملكة الرقبية، بالإضافة إلى الشريك في الشيوخ

1- انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

2- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 56.

3- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة طبقا للقانون 03/10، المرجع السابق، ص. 13.

4- عرّف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني بنص المادة 794 منه على أنها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها...".

المفروض على حق الإنتفاع لا يمكنه اقتناء حق جديد لكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة⁽¹⁾.

خلفا عن ما مضى، منح المشرع الجزائري لشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الإمتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالك الرقبة، تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الاجتماعي، تأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق أو حالة عدم ردهم ففي هذه الحالة يمكن للدولة ممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن تمارس حق الشفعة وتقتني حق الامتياز المعروض للتنازل⁽²⁾.

أما في حالة التنازل عن مستثمرة فردية فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى.

أما في حالة التنازل بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب أو بين الأصهار، فحسب المادة 15 من قانون 03/10 قد جاء عاما إلا ما جاء في المادة 25 من نفس القانون عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة، في هذه الحالة لا يمكن ممارسة حق الشفعة لا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا من باقي المستثمرين في حالة الشيوخ⁽³⁾.

لا يمكن تنازل المستثمر عن حق الإمتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة عدم رغبته في اقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة المستثمرة الجماعية، أي تنازل بدون رخصة من الديوان هو باطل يؤدي بالموثق إلى المساءلة القانونية⁽⁴⁾.

1- جروني خالد، المرجع السابق، ص. 37 .

2- تنص المادة 20 من القانون رقم 03/10 على أنه: "في حالة ما إذا كان الرد سلبا أو عند غياب الرد في الأجل المحددة في المادة 18 اعلاه، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الإمتياز المتنازل".

3- جروني خالد، المرجع السابق، ص. 38.

4- راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

الفرع الثاني

رقابة اللجنة الولائية

تتم الرقابة عن طريق اللجنة الولائية في مرحلة دراسة الملف الذي يودعه المترشح او طالب الحصول على الامتياز لدى الديوان الأراضي الفلاحية.

أولاً- حالة تدخل اللجنة الولائية:

تتدخل هذه اللجنة في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف الى معلومات تكميلية أو للتأكد من الوثائق المصرح بها، يكون ذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسل الملف إلى هذه اللجنة والتي يرأسها الوالي⁽¹⁾.

ثانياً- تشكيلة اللجنة الولائية:

يترأس اللجنة الولائية الوالي وتتشكل من:

- مدير املاك الدولة،
- مدير المحافظة العقارية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير مسح الاراضي،
- مدير التعمير والبناء،
- مدير التنظيم والشؤون العامة،
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص اقليمياً.

كما يمكن للجنة الولائية أن تستعين بكل شخص من اجل مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾.

1- تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، على أنه: "في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق

تحققاً من الوثائق المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة".

2- انظر المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي.

ثالثا - إنعقاد اللجنة الولائية:

تمارس اللجنة الولائية رقابتها على الملف المودع لتحويل حق الإنتفاع الدائم الى إمتياز، في حالة قبول الملف أو في حالة عدم القبول وفقا لما تمّ دراسته في إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم في الفصل الأول.

على هذا الأساس تتولّى اللجنة عملها الرقابي ضمنا للشفافية والصرامة في دراسة ملفات التحويل، فضلا عن أنّ هذه الرقابة تمارس بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثالث

رقابة الدولة عن طريق أدوات التوجيه الفلاحي

نظرا لكون القوانين القديمة المتعلقة بالأراضي الفلاحية لم تلق النجاح ولم تحقق النتائج المرجوة منها بالرغم من رقابة الدولة عليها باعتبارها مالكة للرقبة وبسبب التلاعبات والتجاوزات التي طالت هذه الأراضي، أصدر المشرع القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي استحدث أدوات جديدة تسمح برقابة ممثلي للدولة على المستثمرات الفلاحية وذلك في الباب الثاني منه تحت عنوان أدوات التوجيه الفلاحي إذ نصّت المادة 7 منه : " تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في :

- مخططات التوجيه الفلاحي.
- مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية.
- أدوات تأطير العقار الفلاحي."

لقد أكد المشرع على رغبته في تحقيق أهداف هذا القانون من خلال نص المادة 6⁽¹⁾ منه.

أولا - مخططات التوجيه الفلاحي:

إنّ غرض المشرع هو جعل الدولة من خلال مصالحها تتدخل في توجيه الفلاحة على مستوى كل من الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني إذ اعتبر التوجيه الفلاحي أداة تحدد التوجيهات الأساسية على

1- أنظر المادة 6 من القانون رقم 16/08، المرجع السابق.

المديين المتوسط والطويل، ذلك بغرض تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة، كما ترك تحديد كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم⁽¹⁾، هذا ما يتبين من خلال المادتين 8 و9⁽²⁾ من قانون التوجيه الفلاحي.

ثانيا- مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية:

تنص المادة 10 من نفس القانون على أنه: "ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية والريفية يهدف إلى تحديد استراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان".

كما يتشكل المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية من برامج تتضمن مجالات للتدخل جاءت بها المادة 11 نذكر منها على سبيل المثال:

- تكيف أنظمة الإنتاج.
- تكثيف الإنتاج الفلاحي.
- تحسين الإنتاج والإنتاجية للفلاحين.

ثالثا- أدوات تأطير العقار الفلاحي:

من أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه لوضع حدّ للتلاعبات التي طالت الأراضي الفلاحية كبيعها أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية أو عدم استغلالها أنشأ المشرع أدوات جديدة لتأطير العقار الفلاحية، ذلك بموجب المادة 13 منه⁽³⁾، إذ تتمثل هذه الأدوات في فهرس يحدّد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة، بالإضافة إلى خريطة تحدّد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

1- بن علال عبد الرفيق، المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 19/87، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18،

المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الجزائر، 2010، ص. 48.

2- انظر المادتين 8 و9 من القانون رقم 16/08، المرجع السابق.

3- انظر المادة 13 من نفس القانون.

تجدر الإشارة إلى أنّ تطبيق أدوات تأطير العقار الفلاحي يتم على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى تلك التابعة للملكية الخاصة وهو ما أكدته المادة 12 من القانون 16/08⁽¹⁾.

تتمثل الأهداف المرجوة من هذه الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي حسب المادة 16 في:

- تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية.
- تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي.
- ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع.

تجدر الإشارة أنّ جميع التصرفات التي يكون موضوعها أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية يجب تحت طائلة البطلان أن تخضع لإجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من القانون 16/08 وهو ما أكدته المادة 21 منه⁽²⁾.

المطلب الثاني

الرقابة القضائية

إنّ استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز قد ينتج عنه بعض المنازعات، بالرجوع إلى القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي 326/10، نجد أنّ كلاهما أشار في بعض المواد إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء للقضاء، بذكر عبارة "يمكن إخطار" أو "تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة"، دون تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، لهذا سندرس المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في الفرع الأول والمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في الفرع الثاني من هذا المطلب.

1- تنص المادة 12 من القانون رقم 16/08 على أنه: "تطبق أدوات تأطير العقار الفلاحي على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتلك التابعة للملكية الخاصة".

2- انظر المادة 21 من نفس القانون.

الفرع الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي، القسم العقاري بالمحكمة بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير⁽¹⁾، هذه المنازعات منها ما هو داخلي يحدث بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم ومنها ما يخرج عن نطاقها الداخلي.

أولاً- المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم:

يكون من اختصاص القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وشغلها واستغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوي المقدّمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية حسب ما نصت عليه المادة 514 من ق.إ.م.⁽²⁾.

تتعلق هذه المنازعات على سبيل المثال، حول تقسيم الأرباح أو عدم التفاهم على تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية الذي يمثل وينوب عنهم في كلّ عمل يخص المستثمرة، لذا فالقانون 03/10 أوجب على المستفيدين تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لاسيما تحديد طريقة أو تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، كذلك توزيع المداخل واستعمالها⁽³⁾ التي يمكن الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع.

كما قد تنشأ بين المستثمرين أصحاب الإمتياز في حالة عدم قيام الورثة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03/10⁽⁴⁾، في هذه الحالة يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد اثبات تخلي الورثة عن حقهم، يتم رفع الدعوى أمام القضاء العادي، قصد

1- تنص المادة 513 من القانون رقم 09/08 على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وشغلها واستغلالها".

2- انظر المادة 514 من نفس القانون.

3- راجع المادة 22 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

4- انظر المادة 25 من نفس القانون.

اثبات التخلي الذي يرتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة وإدراج أموال الشركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

كل نزاع ينشأ بين هؤلاء الأطراف في الاتفاقية يدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.

ثانياً - المنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمر الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء كان الأمر يتعلق بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمر أو تعويض ضرر تسبب فيه للغير أو أي نزاع آخر، فالقضاء العادي هو المختص للنظر في ذلك، ما عدا التشكيك في ملكية الأرض⁽²⁾.

إنّ النزاعات المتصور إنشاؤها بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك عند إبرام عقد الشراكة، قد تكون حول قسمة الأرباح كون عقد الشراكة عقد مدني، تطبق عليه القواعد العامة التي تنطبق على العقود المدنية ويخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

إنّ المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية قد تبرم عقوداً مدنية وتقوم بأي عمل آخر كما يمكن أن تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمر الفلاحية حول الاستغلال الفلاحي، حسب الاتفاقية المشتركة بين أعضائها وقد تنشأ حقوق وواجبات بين المستثمرات الفلاحية كشركات مدنية في تعاملاتها مع الغير وفي حالة قيام أي نزاع فإنّ الاختصاص النوعي ينعقد للقضاء المدني.

ترفع الدعوى في كل الحالات باسم المستثمر الفلاحية ويمثلها رئيسها ولا تكون باسم أعضائها.

كما أنّ هناك نزاعات متعلقة بالمستثمر الفلاحية والتي تكون الدولة طرفاً فيها في حالة ممارسة حق الشفعة، يمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث الاختصاص للقضاء العادي⁽³⁾.

1- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة طبقاً للقانون 03/10، المرجع السابق، ص. 13.

2- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 122.

3- المرجع نفسه، ص. 123.

الفرع الثاني

المنازعات الخاضعة لرقابة القضاء الإداري

طبقا للمادة 800 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾، نجد أنّ المشرع الجزائري كرس العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، فهذه الجهة مختصة بالنظر في المنازعات التي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع، بحيث تختص بالفصل في تلك القضايا في أول درجة بحكم قابل للاستئناف⁽²⁾.

في هذا الإطار، فإنّ القضاء الإداري يختص بنوعين من النزاعات، الأولى إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أنّ الأرض الممنوحة للمستثمر الفلاحية أو جزء منها ملك له، أمّا الثانية إذا اتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الانتفاع مرتكبا بذلك تجاوز السلطة وخرقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90⁽³⁾.

كما أنّ هناك منازعات أخرى يختص بها القضاء الإداري مثل المخالفات المرتكبة من طرف البلديات، كذلك يختص بالنظر في النزاع في حالة فقدان الأراضي الفلاحية لطابعها الفلاحي وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة⁽⁴⁾، إضافة إلى هذا فأهمّ النزاعات التي يمكن تصور طرحها أمام المحاكم الإدارية هي النزاعات المتعلقة باستحقاق الملكية والنزاعات المتعلقة بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة، كذا أي نزاع يكون نتيجة تصرف صادر عن الإدارة. حسب رأينا قد تثار نزاعات كثيرة في حالة رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، لذا سنتطرق أولا إلى النزاعات المتعلقة باستحقاق الملكية وثانيا إلى النزاعات المتعلقة بمدى مشروعية تصرف الإدارة.

1- راجع المادة 800 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد رقم 1، الجزائر، 2000، ص.148.

3- راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المرجع السابق.

4- بن رقية بن يوسف: "شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية

الإقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 2، 2001، ص.32.

أولاً- المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية:

قد يثار نزاع حول ملكية الأرض كأن يدّعي الغير أنّ مستثمرة فلاحية قامت بالتّعدي على ملكيته الخاصة، في هذه الحالة يقوم المدّعي برفع دعوى لحماية حق ملكيته ويكون ذلك عن طريق رفع دعوى استحقاق الملكية التي تعدّ من وسائل حماية حق الملكية⁽¹⁾.

بصفة عامة إنّ دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا، فهي الدعوى التي تقوم لحماية الملكية، كل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير⁽²⁾.

باعتبار أنّ المعيار العضوي هو الفاصل في مسألة الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية، تأسيسا عليه يعود الاختصاص للجهة القضائية الإدارية بالفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها لاسيما وأنّ ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الامتياز تعود للدولة.

لقد قضت المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 9 ماي 2007 ملف رقم 399822، بأنّ أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدين من مجرد حق الانتفاع لا يتمتعون بصفة التقاضي، إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة وأنّ قضاة الاستئناف كما فصلوا في دعوى استحقاق يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون، بالتالي فإنّ قرارهم مشوب بانعدام الأساس القانوني الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض والإبطال⁽³⁾.

هذا ما يؤدي بنا إلى التساؤل حول من له الصفة في التقاضي وتمثيل الدولة أمام القضاء في هذه

الحالة؟

1- عامر سامية، المرجع السابق، ص.72.

2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: (حق الملكية)، المرجع السابق، ص. 591.

3- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع في مجال الدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية،

ط 1، الجزائر، 2004، ص. 339.

طبقاً للمادة 10 و125 من القانون 30/90، المتعلق بالأحكام الوطنية⁽¹⁾، نجد أنه لكل من رئيس البلدية، والوالي والوزير المكلف بالمالية لهم الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء، سواء كمدعيين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بالأحكام الخاصة التابعة للدولة.

إضافة إلى ذلك، أكدت المادة 183 من المرسوم رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأحكام الخاصة والعامّة للدولة⁽²⁾، على أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعياً أو مدعى عليه في جميع الأحكام الوطنية الخاصة، وفقاً للمادة 184 من المرسوم السالف الذكر⁽³⁾ فإنه بإمكان الوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانوناً بتمثيله في الدعاوي القضائية، هذا ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة أمام القضاء⁽⁴⁾.

في حالة التشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أنّ الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له، يتعين عليه أن يوجّه دعواه أمام الغرفة الإدارية ضد مديرية الأملاك الوطنية، أما إذا رفعت الدعوى ضدّ المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها وإذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الاختصاص النوعي⁽⁵⁾.

إلا أنّ الغرفة العقارية للمحكمة العليا تمسكت باختصاصها في نزاع يتعلق بالتشكيك في الملكية في القرار الصادر عنها بتاريخ 1999/04/28 وجاء فيه ما يلي: "... حيث أن قضية الموضوع لم يتفقوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخص الاعتباري كما ذهب إليه الطاعنون خاصة أنّ المادتين 13 و14 من القانون 19/87 أقرتا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية، إنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلاّ بحق انتفاع دائم على الأرض

1- راجع المادتين 10 و125 من القانون رقم 30/90، المرجع السابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك، ج ر عدد 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

3- راجع المادتين 183 و184 من نفس المرسوم التنفيذي.

4- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص. 104.

5- بن غلال عبد الرفيق، المرجع السابق، ص. 56.

الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 6 من القانون المذكور أعلاه وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمناً أحكام القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية لاسيما المواد 10 و125 منه وكذا المادة 183 من المرسوم رقم 454/91، المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ومنها كان الوجه الوحيد ومعه الطعن غير مؤسس يتعين رفضه...⁽¹⁾.

ثانياً - المنازعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة:

إنّ الإدارة تقوم بأعمال إدارية مختلفة، حيث تكون هذه الأعمال إما مادية أو قانونية فالأعمال الإدارية المادية عبارة عن مجموعة من الأعمال التي تأتيها الإدارة من أجل ممارسة وظيفتها الإدارية دون أن تقصد ترتيب أيّ أثر قانوني عليها، أي دون أن تتجّه إرادتها إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة، أمّا فيما يخص الأعمال القانونية فهي تلك الأعمال التي تقوم بها الإدارة مع اتجاه إرادتها إلى ترتيب آثار قانونية، بمعنى أن تتجّه إرادة الجهة الإدارية عند القيام بالأعمال القانونية إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة عامة كانت أو خاصة وتنقسم إلى قسمين، أعمال إدارية قانونية انفرادية وهي الصادرة عن الإدارة وحدها وإرادتها المنفردة وهي القرارات الإدارية وأعمال إدارية قانونية اتفاقية أو رضائية الصادرة بناء على اتفاق وتبادل الرضا بين الجهة الإدارية والطرف الآخر⁽²⁾.

في هذا المقام، باعتبار الوالي الممثل القانوني للدولة يقوم بإصدار قرارات إدارية، التي تعتبر أعمال إدارية قانونية انفرادية كقرار القاضي بإسقاط حق المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم الخاص بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الأجل المحددة رغم الإنذارات، هذا وفقاً لما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10⁽³⁾، حيث عندما يتّخذ الوالي قراراً بإسقاط الحق يمكن للمعني المتضرر من هذا القرار الإداري رفع دعوى أمام القضاء الإداري لطلب إلغاء هذا القرار⁽⁴⁾، تكون هنا المحكمة الإدارية هي المختصة بالنظر في الدعوى طبقاً لما نصت عليه المادة

1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد 1، الجزائر، 2000، ص. 143.

2- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 75.

3- راجع نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

4- بن علال عبد الرفيق، المرجع السابق، ص. 57.

801 من ق.إ.م.إ التي أعطت للمحاكم الإدارية سلطة الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية⁽¹⁾.

طبقاً لما نصت عليه المادة **10** من المرسوم التنفيذي **326/10**⁽²⁾، فإنه إذا قام المتضرر من قرار الوالي القاضي بإسقاط حقه برفع دعوى أمام القضاء، فإن الأرض الفلاحية والأموال السطحية التي كان يستغلها لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاعها، ذلك مراعاة لحقوق المستثمر الفلاحي حتى يتمكن من تنفيذ الحكم الصادر لصالحه في حالة استجابة القضاء لطلبه ولكي لا يجد المستثمر الخاصة به قد استفاد منها أشخاص آخرون.

أما المادة **9** من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه، نصت على أنّ قرار الإسقاط الصادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية غير أنها لم تحدّد المدّة الزمنية اللازمة للقيام بالشهر وهل يشهر هذا القرار بمجرد صدوره بالمحافظة العقارية أو يشهر بعد التأكد من عدم قيام المعني برفع دعوى لإلغاء هذا القرار.

إضافة إلى هذا، سنثار حتما نزاعات في حالة عدم قبول ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذه الحالة تتعلق بالأشخاص الذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو استحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها والتي تعرض على لجنة ولائية، سبق القول أنها عند انتهائها من دراسة الملف إما تقبله أو ترفضه وفي هذه الحالة الأخيرة يعلم المعني برفض منح الامتياز عن طريق رسالة معللة من قبل الوالي والتي ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث يمكن للمعني تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة وهذا ما نصت عليه المادة **8** من المرسوم التنفيذي **326/10**⁽³⁾، إلا أن هذه المادة لم تقم بتحديد الجهة المختصة بالفصل في هذا النزاع.

1- راجع المادة 801 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

2- نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "تسترجع الأراضي والأموال السطحية غير الممنوحة في الحالات...، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية".

3- عامر سامية، المرجع السابق، ص ص. 75-76.

كما نتساءل هل أنّ الدعوى توجه ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو ضد اللجنة الولائية باعتبارها هي التي لم تقبل ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، هل يمكن مخاصمتها أو أنّ الدعوى توجه ضد الوالي باعتباره رئيس اللجنة الولائية؟

حسب رأينا أنّ المعني بوجه دعواه ضد الولاية باعتبار أنّ رفض الطلب لم يكن من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإنّما تمّ من قبل اللجنة الولائية وهذا ما نصت عليه المادة 87 من القانون 09/90 المؤرخ في 17 أفريل 1990 المتضمن قانون الولاية الملغى⁽¹⁾، باعتبار أنّ الوالي هو ممثل الدولة أمام القضاء فبالتالي التصرفات الصادرة عن اللجنة الولائية هي من ناحية القانون صادرة عن الولاية والدعوى ترفع ضد الولاية ولا ترفع ضد اللجنة⁽²⁾.

تبعا لذلك فإنّ الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري وفقا للمادة 801 من ق.إ.م.إ لكون الولاية طرف في النزاع، باعتبار أيضا أنّ مصدر النزاع هو الطعن في وثيقة صادرة عن هيئة إدارية.

إضافة إلى كل هذا فهناك حالة أخرى نصّت عليها المادة 28 من القانون 03/10 التي يمكن فيها للمعني اللجوء للقضاء والتي تتمثل في حالة فسخ عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة، حيث نصت على أنه: "... يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

في هذا الإطار، لا توجه الدعوى ضد إدارة أملاك الدولة، إنّما توجه ضدّ الوزير باعتباره ممثل الدولة باضفائها الشخصية المعنوية التي تعمل باسمها الوزارة، ذلك وفقا للمواد 9 و125 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية والمادة 183 من المرسوم رقم 454/91، إلّا أنّه وكما سبق الذكر فإنّ الوزير المكلف بالمالية يمكنه تكليف مديري أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء، طبقا للمادة 800 من ق.إ.م.إ فإنّ المحاكم الإدارية هي المختصة للفصل في هذا النزاع⁽³⁾.

1- القانون رقم 09/90، المؤرخ في 17 أفريل 1990، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 11 افريل 1990، (ملغى).

2- عريشي أعر: "النزاعات القضائية في المستثمرات الفلاحية"، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 07، منشورات الساحل، الجزائر، 2005، ص. 35.

3- عامر سامية، المرجع السابق، ص. 77.

كما قد تثار نزاعات عند انتهاء عقد الامتياز في حالة التعويض المتعلق بالأموال السطحية ووفقا لما سبق الذكر، فإنّه في حالة نهاية عقد الامتياز يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض تحدّده إدارة أملاك الدولة، حيث أنّ مبلغ التعويض يكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للمادة 26 من القانون 03/10⁽¹⁾.

طبقا للمعيار العضوي الذي تم تكريسه من طرف المشرع في المادة 800 من ق.إ.م.إ، ففي حالة ما إذا كان النزاع حول التعويض الخاص بالأموال السطحية المقدّر من قبل إدارة أملاك الدولة بموجب تكليف وزير المالية لها، فإنّ القضاء الإداري هو المختص للفصل في النزاع باعتبار أنّ إدارة أملاك الدولة ممثلة للدولة تعدّ المدعى عليها في الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز.

1- انظر المادة 26 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

بعدما قمنا بدراسة استغلال العقار الفلاحي وفقا لنمط جديد ألا وهو عقد الامتياز الذي جاء به القانون **03/10** المؤرخ في **15 أوت 2010**، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحليلنا لمختلف مواده وكذا المرسوم التنفيذي **326/10** المؤرخ في **23 ديسمبر 2010**، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، يتضح لنا أنّ الامتياز في هذا المجال هو عقد محدد المدة يبرم بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، حيث يشترط أن يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية وأن لا يكون قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير .

يمنح عقد الامتياز للمستثمر حق عيني يخول له جميع الصلاحيات المخولة للمالك ماعدا حق التصرف في الأرض الفلاحية محلّ الامتياز، فله حق استعمال واستغلال الأرض الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها.

باعتبار أنّ الامتياز ذو أهمية قصوى لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فإنّه جاء بأحكام تضمنه، ذلك بجعل صفة المستثمر صاحب الامتياز محلّ اعتبار بالضمانات الممنوحة له، كون حق الامتياز المكتسب حقا عينيا عقاريا أصليا قابلا للتنازل والإرث والرهن لفائدة هيئات القرض. ولقد حاول المشرع الجزائري بقدر الإمكان جعل إمكانية تطبيق ذلك في الواقع ممكنا، مع نقادي الشروط التي كانت مفروضة من قبل لإمكانية اكتساب حق الانتفاع الدائم من قبل المستفيد، كاشتراط أن لا يكون لهذا الأخير أراضي أخرى رغم أنّه اشترط عليه أن يكون عاملا بالفلاحة وهي الشروط التي لم يتمكن من تجسيدها في الواقع.

أمّا فيما يخصّ إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فبالرغم من أنّ القانون **03/10** قد حدّد أجلا أقصاه ثلاث سنوات طبقا للمادة **32** منه، إلا أنّ إتمام هذه العملية عرفت صعوبة ألا وهي التأخر عن الموعد المقرر لها. ذلك راجع إلى العدد الهائل من المشاكل القانونية المنجّرة عن ملفات التحويل الخاصة ببعض المستثمرين الفلاحيين وهذا ما أدّى بالمصالح المركزية، سواء وزارة الفلاحة والتنمية الريفية أو المديرية العامة للأمولاك الوطنية بالتدخل بموجب قرارات أو تعليمات من أجل إيجاد الحلول القانونية الملائمة لها.

وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 11 من القانون 03/10، فإنّ عقد الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز إمكانية اختيار الاستغلال الفردي مع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، كما يترتب حقوق لفائدة المستفيدين أصحاب الامتياز أهمّها حق الامتياز على الأرض الفلاحية والأملك السطحية المتصلة بها، إمكانية اكتساب عدّة حقوق امتياز لتوسيع المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية، الحق في الاستفادة من القروض ودعم الدولة، حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية وإبرام عقود شراكة مع الغير بهدف تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال لتفادي توقف نشاط المستثمرات الفلاحية ولجوء المستثمرين إلى تأجير الأراضي الفلاحية بطرق غير قانونية. كما يقع على عاتق المستثمرين أصحاب الامتياز التزامات فرضها القانون 03/10 والمتمثلة في إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة استغلال الأرض الفلاحية، تسييرها وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة، المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية، دفع الأتاوة، بالتالي فإنّ عقد الامتياز منح المتعاقد حقوق أكثر بكثير من الالتزامات الملقاة على عاتقه.

بما أنّ عقد الامتياز هو عقد محدّد المدة، ففي حالة عدم تجديده فإنّه ينتهي بطرق محدّدة قانونا نصّت عليها المادة 26 من القانون 03/10، ذلك بإنقضاء مدّته وهذا ما يعرف بالانتهاء العادي أو الطبيعي لعقد الامتياز كما يمكن أن ينتهي قبل إنقضاء مدّته وهنا يكون الانتهاء غير طبيعي أو مبسر وذلك سواء بطلب من صاحب الامتياز نفسه، أو بمبادرة إدارة أملاك الدولة عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ذلك عن طريق فسخ عقد الامتياز مباشرة دون اللجوء إلى القضاء. الأمر الذي لم يكن في ظلّ سريان القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، حيث يترتب عن نهاية عقد الامتياز آثار هامة تتمثل في استرجاع الدولة للأراضي والأملك السطحية كما هي محدّدة في دفتر الشروط ويحق للمستثمر صاحب الامتياز عند انتهاء عقد الامتياز في كلّ الحالات الحصول على تعويض بالنسبة للأملك السطحية.

إضافة إلى هذا فإنّ حق الامتياز الذي جاء به القانون 03/10 حظي بوسائل وهيئات حمائية ورقابية لم تكن معروفة في القانون 19/87، حيث أبقى القانون 03/10 على ملكية الأراضي الفلاحية للدولة كون أنّ الأراضي ثروة لا تتجدّد، ذلك يظهر من خلال المهام المنوطة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية واللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل، فعلى هذه الأجهزة خاصة مايتعلق بالديوان تحقيق القيام بدورها الرقابي لبلوغ الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي والمحافظة على وجهته الفلاحية.

بالإضافة إلى سلطة الإشراف والرقابة الممنوحة للدولة، تتمتع كذلك بسلطة توقيع عقوبة فسخ عقد الامتياز مباشرة وذلك دون اللجوء للقضاء.

تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع بموجب القانون **03/10** لم يعطي لقواعد المنازعات قدر كبير من التفصيل كما فعل مع القانون **19/87**، لذا يتعيّن على المشرع أن يتدخل بموجب مراسيم تنفيذية لتحديد قواعد المنازعات المتعلقة بالامتياز في مجال العقار الفلاحي، خاصة وأنّه عقد جديد له طبيعة خاصة لا تبتّ بأية صلة بالعقود المسماة المعهودة لا في مجال القانون الخاص ولا في مجال القانون الإداري. ورغم أنّه عقد جديد إلاّ أنّ العدالة ستعرف في المجال عدّة منازعات خاصة به وسيجد القضاة مشاكل في حلّها إن لم يتدخل المشرع لتفصيلها.

حدّد المشرع الجزائري إمكانية التنازل عن العقار الفلاحي وذلك بموجب المادة 13 من القانون **03/10** والمادة 14 منه، لكن المشكل لا يكمن في التنازل عن ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لفائدة الفلاحين، فالقانون **19/87** منح للمستثمرين الفلاحيين حق انتفاع مؤبد على الأراضي الفلاحية وحق امتلاك وسائل الإنتاج المكونة لزمة المستثمرة الفلاحية بمقابل إلاّ أنّ هذا القانون لم يأت بتماره، فكون الأراضي الفلاحية تبقى ضمن الملكية الخاصة للدولة فهذا لا يمنع من استغلالها استغلالاً أمثلاً.

بهذا نخلص إلى أنّ عقد الامتياز الذي جاء به القانون **03/10** منح للمستثمر صاحب الامتياز ضمانات ورفع القيود التي كانت مفروضة عليه، بالتالي يمكن لعقد الامتياز أن يحلّ المشكل ويحقّق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، إذا ما تمّ التطبيق الفعلي للقانون **03/10** في الميدان وذلك بقيام هيئة الرقابة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمهام المنوطة له، خاصة دورها في المراقبة لضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثلاً والمحافظة على وجهتها الفلاحية، بالإضافة إلى ضرورة الإرشاد الفلاحي للمستثمرين أصحاب الامتياز باعتبار أنّ الإرشاد الفلاحي يعدّ من العوامل الهامّة لتنمية القطاع الفلاحي والذي يساهم في تكوين الفلاحين وإحاطتهم بالمعلومات الضرورية والنصائح اللازمّة.

في ختام هذا العمل المتواضع، يبقى أملنا كبير في تحقيق الأهداف التي يسعى إليها القانون **03/10** على أرض الواقع من أجل الوصول إلى استغلال العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز استغلالاً أمثلاً ولتعزيز الأمن الغذائي والتقليص من التبعية الغذائية للخارج، حيث نقترح أنّه لحماية العقار

الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، أن يقوم المشرع بتعزيز طرق الردع والرقابة على استغلال هذه الأراضي ولما لا النَّص على عقوبات جزائية في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال السليم لأنَّ العقار الفلاحي يعدّ ركيزة الاقتصاد الوطني.

أولاً- الكتب:

- 1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:(البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 2- _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:(حق الملكية)، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 3- _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:(أسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 4- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د. س. ن.
- 5- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية:(قانون رقم 08/09 المؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، د.ب.ن، 2009.
- 6- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 7- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 8- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها:(من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة المال العام)، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 9- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع في مجال الدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

ثانيا- الرسائل والمذكرات:

أ- الرسائل:

- حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2007.

ب- المذكرات:

ب₁- المذكرات الجامعية:

1- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013.

2- بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي:(حالة المستثمرة الفلاحية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.

3- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، البلدية، 2011.

4- جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، 2012.

5- حاشي أمعر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011.

6- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2012.

7- فقير فايزة، واجب الاستثمار:(الأراضي الفلاحية الخاصة في ظلّ قانون التوجيه العقاري رقم 25/90)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

8- مشتي أمال، العقار الفلاحي كآلية محفزة للإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010.

ب2- المذكرات غير الجامعية:

- بن علّال عبد الرفيق، المستثمرات الفلاحية طبقا للقانون 19/87، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الجزائر، 2010.

ثالثا- المقالات:

1- بن رقية بن يوسف: "شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، العدد 2، جامعة الجزائر، 2001، ص. ص 8-32.

2- بوتارن فايضة: "تعليق على القرار رقم 196123"، مجلة الإجتهد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، 2004، ص. ص 181-215.

3- بوركي محمد: "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 3، الجزائر، 1998، ص. ص 41-72.

4- عريشي أعر: "المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية"، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، الجزائر، 2005، ص. ص 35-45.

5- قبابلي طيب: "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، المجلد 8، عدد 2، بجاية، 2013، ص. ص 45-65.

رابعا- المجلات القضائية:

- المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، العدد 1، الجزائر 2000، ص. ص 143-161.

خامسا- المحاضرات:

- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية طبقا للقانون 03/10، محاضرات أقيمت على طلبه المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر، 2011.

سادسا- النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

- الأمر رقم 97/76، المؤرخ في 23 نوفمبر 1976، المتضمن اصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1976.

ب- النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 03/62، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 1962، (ملغى).

2- الأمر رقم 88/63، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 20 مارس 1963، (ملغى).

3- الأمر رقم 258/64، المؤرخ في 27 أوت 1964، المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمسّ بأمن البلاد واستقلالها، ج ر عدد 29، الصادر بتاريخ 4 سبتمبر 1964، (ملغى).

4- الأمر رقم 653/68، المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، الصادر في 15 فبراير 1969، (ملغى).

5- الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

6- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتسجيل السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

- 7- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 8- القانون رقم 83 / 18، المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، الصادر في 16 أوت 1983.
- 9- القانون رقم 16/84، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأحكام الوطنية الخاصة، ج ر عدد 24، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.
- 10- القانون رقم 19/87، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر، 1987،
- 11- القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، الصادر في 31 ديسمبر 1988.
- 12- القانون 09/90، المؤرخ في 17 أبريل 1990، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 11 افريل 1990، (ملغى).
- 13- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95، ج ر عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- 14- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990.
- 15- الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، الصادر بتاريخ 3 سبتمبر 2008.

- 16- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 23 افريل 2008.
- 17- القانون رقم 16/08، المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.
- 18- الأمر رقم 01/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر عدد 49، الصادر بتاريخ 28 أوت 2010.
- 19- القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

ج- النصوص التنظيمية:

ج1- المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 65/63، المؤرخ في 22 مارس 1963، المتضمن تنظيم الاستغلال الفلاحية الشاغرة، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 29 مارس 1963، (ملغى).
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 102/66، المؤرخ في 6 ماي 1966، المتضمن إحقاق الأموال الشاغرة بأموال الدولة، ج ر عدد 36، الصادر بتاريخ 6 ماي 1963، (ملغى).
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 120/69، المؤرخ في 18 أوت 1969، يتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية للإنتاج الخاص بقدماء المجاهدين، ج ر عدد 71، لسنة 1971، المعدل والمتمم.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بالشهادة التوثيقية، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 13 افريل 1976.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 51/90، المؤرخ في 6 فبراير 1990، يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون 19/87، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987، (ملغى).

6- المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك، ج ر عدد 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

7- المرسوم التنفيذي رقم 87/96، المؤرخ في 27 فيفري 1976، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339 /09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61، الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

8- المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأملاك الدولة في المساحة الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

9- المرسوم التنفيذي رقم 490 /97، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، لسنة 1997.

10- المرسوم التنفيذي رقم 326 /10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

11- المرسوم التنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 1 جانفي 2011، المحدد لكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج ر عدد 2، الصادر بتاريخ 12 جانفي 2011.

ج2- التعليمات:

1- التعليمات الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 11/04/2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

2- قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344، المؤرخ في 2012/11/11، يحدّد كيفيات إعلان الترشيح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة للأماك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44، لسنة 2013.