



جامعة 08 ماي 1945 - قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص: قانون خاص (قانون اعمال)

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون.

إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الإمتياز -دراسة مقارنة-

تحت إشراف الدكتورة:

نجار لويزة

إعداد الطلبة:

1/ خلافة بثينة

2/ حجاجي مريم

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	-د/مقلاتي مونة	08 ماي 1945	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
2	-د/نجار لويزة	08 ماي 1945	أستاذ محاضر-أ-	مشرفا
3	-د/فاضل إلهام	08 ماي 1945	أستاذ محاضر-أ-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

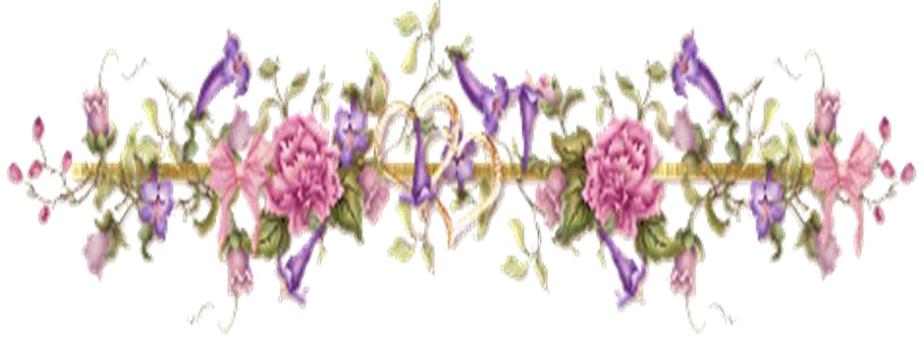
الله الذي لا اله الا هو الحي القيوم لا
تأخذه سنة ولا نوم له ما في سموات وما
في الارض من ذا الذي يشفع عنده الا
بإذنه يعلم ما بين أيديهم وما خلفهم وسع
كرسيه السموات و الأرض ولا يؤوده
حفظهما وهو العلي العظيم

صدق الله العظيم

شكر وعرافان

الشكر لله شكرا طيبا على الصبر والعزيمة
والمثابرة التي منحنا إياها لإتمام هذا العمل
المتواضع

ثم نتوجه بالشكر والتقدير والعرافان للأستاذة
المشرفة "**لويذة نجار**" على كل ما قدمته لنا من
توجيهات وتشجيع فقد كان لنصائحها دور كبير
في إتمام هذا البحث



إهداء

الى التي بجانها ارتويت وبدفئها احميت و بنورها اهدت

الى الشمعة التي تحترق من اجل أن تضئ لي الدرب

(أبي اطلال الله في عمرها)

الى درعي الذي به احميت و في الحياة به اقتديت ركيذة عمري و صدر أمانني و كبريائي

الى من علمني محاسن الاخلاق

(أبي اطلال الله في عمره)

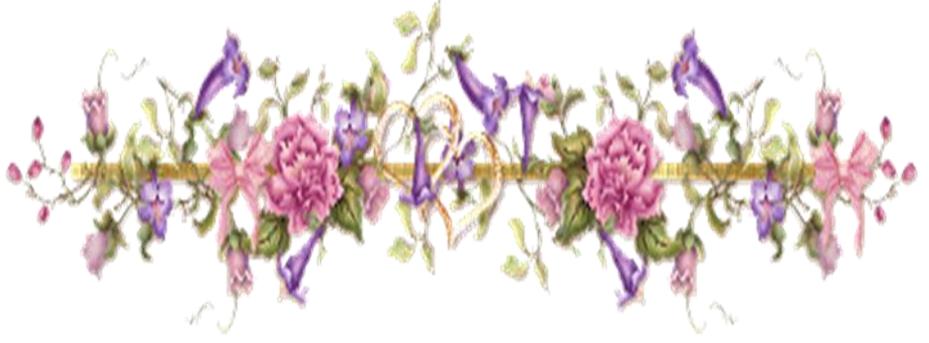
الى اخواتي الاربعة وصديقتي نور

الى زميلتي الجميلة مريم التي ساعدتني في انجاز و انجاح هذه المذكرة

الى كل الاهل و الاقارب

بشيئة





اهداء

الى كل من علمني حرفا في مشواري الدراسي

أهدي ثمرة حمدي هذا الى اعز الناس لدي

'والديا الكريمن' أمي الغالية التي انارت دري بدعواها ولم تدخر جمدا لإسعادي

ابي وهو السراج الذي لا ينطفئ نوره أبدا و الذي بذل جهد السنين من اجل أن اعطني سلام النجاح

الى اخوي الى خطيبي و سندي في الحياة

الى رفيقة دري بثينة التي كانت دائما داعما لي

الى كل من وقف الى جانبي وصديقة الروح جمانة

مرعم



يعتبر القطاع الفلاحي من أهم القطاعات التي تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية، فهو مورد الرزق و مصدر ثروة الأفراد و إحدى الركائز الأساسية للإقتصاد الوطني، وذلك لأنه يلعب دور كبير في الحياة الإقتصادية والإجتماعية من حيث تحقيق الأمن الغذائي وتوفير مناصب الشغل خاصة في المناطق الريفية، حيث يعتبر النشاط الزراعي المورد الأساسي للغذاء و ثروة مستمرة لا تزول على عكس الثروات المعدنية، لذلك فإن جميع الدول بإختلاف مشاريعها الإيدولوجية و أنظمة إنتاجها تعمل جاهدة لتحقيق الإكتفاء الذاتي لكي لا تقع تحت السيطرة السياسية والهيمنة الإقتصادية للدول المصنفة كقوى إقتصادية التي تفرض التبعية الغذائية على الدول الأخرى العاجزة.

لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية بهدف تحقيق المصلحة العامة و الخاصة في نفس الوقت، وإستغلال الأراضي الفلاحية مرتبط أساسا بملكية الأرض، لذا فقد عمل المشرع على تصفية وتطهير الملكيات العقارية، فكان لتصنيف الملكية العقارية و تقسيمها إلى أملاك وطنية عامة و وطنية خاصة وأملاك وقفية دور مهم في التشجيع على إستغلال الأراضي الفلاحية.

وتعاقبت على تنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر مجموعة كبيرة من القوانين حاول من خلالها المشرع أن ينظم القطاع الفلاحي ويؤمن إستقرار الفلاح بالإضافة إلى النهوض بهذا القطاع الحساس، إبتداءا من الأمر رقم 653/68 المتعلق بنظام التسيير الذاتي¹ الذي يتمحور حول خاصيتين هما الخاصة الذاتية والخاصية الديموقراطية، و أمام رغبة الدولة في توسيع ملكيتها للأراضي الفلاحية تم التخلي عن نظام التسيير الذاتي سنة 1971، و ذلك بصور الأمر 73/71 المتعلق بالثروة الزراعية المؤرخ في 6 نوفمبر 1971² الذي يعتبر عملية إصلاح ذات طابع سياسي و إقتصادي و إجتماعي و الذي منح من خلاله المشرع للمستثمر حق إنتفاع مؤبد دون مقابل، صدر بعد ذلك القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي

¹ - قانون 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة الرسمية عدد 15 الصادر بتاريخ 15 فيفري 1969 (الملغى).

² - الأمر 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97 لسنة 1971، الملغى.

الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، الذي جاء بألية جديدة لإصلاح العقار الفلاحي المملوك للدولة حيث يعتمد على مفهوم جديد متمثل في حق الإنتفاع الممنوح للشركة المدنية الفلاحية المسماة بالمستثمرة الفلاحية، لكن سرعان ما إتضح أن طريقة الإنتفاع الدائم غير مجدية، و بسبب عدم نجاعة القانون 19/87 قام المشرع بإصدار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة²، الذي نص فيه المشرع على نظام الإمتياز الفلاحي كنمط مغاير لإستغلال العقار الفلاحي، الذي يتميز بتأقيت الحق، و قد جاء هذا النمط تكريسا للمبادئ و التوجيهات التي أقرها القانون 25/90 المؤرخ في 19 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري³.

وقد إعتمدت أغلب الدول العربية وحتى الأوروبية على عدة أنظمة قانونية تختلف على ما إعتمده تشريعنا في نمط وطريقة إستغلال القطاع الفلاحي.

- أسباب إختيار الموضوع:

ولقد اخترنا هذا الموضوع لعدة أسباب نذكر منها:

- الأسباب الموضوعية:

العلاقة المباشرة للعقار الفلاحي بالاقتصاد الوطني، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على الأهمية البالغة للعقار الفلاحي، بالإضافة إلى القيمة العملية لهذا الموضوع، كما يعتبر من المواضيع المستحدثة التي لم تحض بدراسات معمقة.

¹ - القانون 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 1987 ملغى.

² - القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لكفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2010.

³ - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2008.

- الأسباب الذاتية:

رغبنا في توسيع معلوماتنا في هذا الموضوع، بالإضافة إلى إثراء ثقافتنا القانونية.

- أهداف الدراسة:

هدفنا من هذه الدراسة هو إعطاء نظرة شاملة ومفهومة على الموضوع، وإثراء المكتبة الوطنية بدراسة قانونية مختصة، والتوجه إلى زيادة المراجع، وأيضا تسهيل الحصول على المعلومات للباحثين القانونيين.

- الدراسات السابقة:

استعنا في هذه الدراسة بمجموعة من المذكرات والمراجع حيث نجد في جلها إشارات في جزئيات مختلفة، تناقش موضوعنا نذكر منها على سبيل المثال وليس الحصر:

- أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تحت عنوان عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري من إعداد الطالب جيلالي بلحاح حيث عالجت هذا الموضوع ضمن بابين: الباب الأول عقد الإمتياز كآلية للإستثمار الفلاحي والباب الثاني آثار عقد الإمتياز الفلاحي.

- مذكرة ماستر في الحقوق تحت عنوان عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري من إعداد الطالبة فاطمة الزهرة لعماره حيث عالجت هذا الموضوع ضمن فصلين الأول تناولت فيه الإطار القانوني لإستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية صدور القانون 03/10 والفصل الثاني تخصص هيئات الرقابة و المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز.

- صعوبات الدراسة:

ولقد واجهنا في هذه الدراسة عدة صعوبات منها قلة المراجع المتخصصة وذلك بسبب حداثة الموضوع، إضافة إلى تشعب الموضوع واحتوائه على جزئيات كثيرة مما أدى إلى صعوبة الإلمام به و من أكثر الصعوبات التي تلقيناها هي انعدام الدراسات المقارنة حيث تفتقر المكتبة الجزائرية من دراسة قانونية مقارنة في هذا المجال.

- المشكل القانوني:

طرحنا الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة عقد الإمتياز الفلاحي كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ومقارنته بالتشريعات الأخرى؟.

ومن خلال هذه الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما مفهوم عقد الامتياز ؟
- ماهي المفاهيم التي تتشابه معه وما هي الآثار المترتبة عليه؟
- ماهو نطاق تطبيق عقد الإمتياز و كيفية الرقابة عليه؟
- فيما تتمثل منازعات عقود الإمتياز وأي جهة قضائية تختص بها ؟
- المنهج المتبع:

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم والتعريفات المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي ، بالإضافة إلى المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص والأحكام القانونية واستنباط المفاهيم منها، و ايضا المنهج المقارن و ذلك عن طريق المقارنة بين التشريعات، أيضا إعتدنا على المنهج التاريخي للتعرف على المدونات و التسجيلات في فترات زمنية مختلفة.

سنقوم بالإجابة على الإشكالية التي تناولناها من خلال فصلين، تطرقنا في الفصل الأول الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري الذي قسمناه إلى مبحثين تعرضنا في المبحث الأول التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي و إستعرضنا في المبحث الثاني إلى ماهية عقد الإمتياز، أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الإطار الإجرائي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري و هو بدوره قسمناه إلى مبحثين إستعرضنا في المبحث الأول شروط و إجراءات و آثار عقد الإمتياز و خصصنا المبحث الثاني هيئات الرقابة و المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز.

الفصل الأول : الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

تعتبر الأراضي الفلاحية ركيزة القطاع الفلاحي، وتلعب دور كبير في النشاط الإقتصادي، ونظرا للأهمية الكبيرة للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة فقد وضع المشرع الجزائري العديد من القوانين للوصول إلى الطريقة الأمثل لإستغلال هذه الأراضي تماشيا مع التوجهات الإقتصادية للبلاد، بدءا بنظام التسيير الذاتي ثم نظام الثورة الزراعية، ثم المستثمرة الفلاحية، وصولا إلى قانون الإمتياز الفلاحي 03/10.

ويهدف قانون 03/10 إلى تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى التخلي عن فكرة حق الإنتفاع الدائم وتبني فكرة الإستغلال المؤقت عن طريق عقد الإمتياز.

ومن هذا المنطلق قسمنا الفصل الأول إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول منه إلى التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي ، أما المبحث الثاني فخصصناه إلى ماهية عقد الإمتياز الفلاحي.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

المبحث الأول: التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي

مر إستغلال الأراضي في كل من الجزائر و تونس بعدة مراحل، حيث كانت الأراضي الفلاحية قبل الإستعمار ذات طابع جماعي، تشتغل من طرف الجماعة و ترجع ملكيتها للجماعة، و هذا ما خلق مشكل عويص لدى المستعمر، الذي كان يريد خصصة الأراضي ليتم الإستلاء عليها من طرف المعمرين، و بعد الإستقلال ورثت الجزائر و تونس مشاكل عديدة متعلقة بتسيير العقار الفلاحي.

لهذا سنحاول تلخيص المسار التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي في كل من الجزائر و تونس كنموذج عن التشريع المقارن كما يلي:

المطلب الاول: التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر

عرفت الأراضي الفلاحية في الجزائر مجموعة من النظم القانونية المختلفة، بداية من العهد العثماني وصولا إلى عهد الإستعمار الفرنسي الذي غير من نمط إستغلال الأراضي الفلاحية، وبعد الإستقلال بسبب المشاكل التي كان يعاني منها القطاع الفلاحي، نص المشرع مجموعة من القوانين، من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية وإيجاد نمط نموذجي لتسييرها.

الفرع الاول: إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر قبل 1962

سننترق في هذا الفرع الى تبيان المراحل التي مرت بها الأراضي الفلاحية في الجزائر في العهد العثماني و في الإستعمار الفرنسي

أولا: مرحلة العهد العثماني

تنوعت أصناف الأراضي الفلاحية في الجزائر خلال العهد العثماني بإختلاف طبيعة ملكيتها وحيازتها، فكانت هذه الأراضي تصنف عموما إلى أراضي البايلك وأراضي الوقف (الحبوس) وأراضي العرش:

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

- أراضي البايلك:

أطلق على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة العثمانية آنذاك إسم البايلك، وقد أخذ هذا الإسم من المصطلح التركي (Beyligi) الذي يحمل معنى الإمارة أو الدولة أو المقاطعة.¹

وقد تم الاستحواذ على هاته الأراضي بطرق مختلفة، مثل المصادرة وامتلاك الأراضي التي ليس لها وارث،² وهي أراضي من أجود الأراضي وأكثرها خصوبة، كما تقع في أماكن إستراتيجية حيث تحيط بالمدن،³ ويقدرها تقرير "قاريني" بمليون ونصف مليون هكتار، هناك أنواع كثيرة لأراضي البايلك منها:

أ- الأراضي الميتة:

وهي الأراضي التي تركت دون إستغلال، أو التي كانت غير صالحة للفلاحة ويمكن تمليكها عن طريق الإستصلاح، مع إحتفاظ حق البايلك بضمها إلى أراضي البايلك أو في منحها في شكل إمتياز لمن يريد إحيائها.⁴

ب- أراضي المخزن:

هذا النوع من الأراضي يسمى في الشرق الجزائري بأراضي العزل حيث قامت على أساس المصادرة، وسميت كذلك لعزلها عن أراضي السلطان، و يملكها البايلك ويمنحها إلى شخص أو لمجموعة أو لتلبية مقابل القيام بدورين هما فلاحة الأرض وفرض الأمن دون دفع ضرائب ماعدا الزكاة والعشر لأنها ضريبة مفروضة على جميع المسلمين.⁵

¹ بلعقون محمد الصالح، نظام الأراضي الفلاحية في عهد الدولة العثمانية بالجزائر، 1519-1830، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، المجلد 6، العدد 3، ص 4.

² سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر (الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة، رسالة دكتوراه في علوم القانون الخاص، تخصص ق عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017/2018، ص 21.

³ بن علي معمر، تطور مفهوم الأراضي الفلاحية وإشكالية ملكيتها، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، ص 194.

⁴ سوسن بوصبيعات، نفس المرجع، ص 22.

⁵ بوعافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة. الجزائر، 2018، ص 1307.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

2- أراضي العرش:

هي أراضي رديئة النوعية، تتواجد بالمناطق البعيدة عن مراقبة السلطة مثل مناطق وهران الداخلية، وجهات التيطري الجنوبية، وأطراف بايلك قسنطينة، وتقدر مساحتها بحوالي 800 ألف هكتار،¹ وإذا كانت هذه الأراضي قد أطلق عليها اسم العرش بالوسط والشرق الجزائري فقد عرفت بإسم "السبقة" في الغرب الجزائري، حيث يعود حق إستغلالها لمن له السبق في إحيائها.

هذه الأراضي تخضع لملكية القبائل، ويعود حق التصرف فيها إلى سكان القبيلة حيث يمكن إعتباره ملكية مشتركة بين جميع أفراد القبيلة، الدوار، فهي تستغل من طرف القبيلة وتنتقل حيازتها بين ذكور الأسرة عن طريق الميراث، دون أن يمتلكها أصحابها بسندات رسمية، وليس لهم حق التصرف فيها سواء عن طريق البيع أو المبادلة.²

3- أراضي الوقف (الحبوس):

أراضي الوقف هي أراضي حبست أو أوقفت ملكيتها للإنفاق على الأعمال الخيرية مثل تقديم يد العون لأبناء السبيل أو رعاية المؤسسات الدينية، ولعل السبب الذي أدى إلى وجود هذا النوع من الملكية هو لتقادي مصادرتها من طرف الحكام آنذاك، وهذا لأن أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد عليها فالمنتفع بهذا الصنف من الأراضي كان لا يملك حق التصرف فيها وإنما يبقى له حق الإستغلال والإستعمال.³

وينقسم الوقف وفقا لأحكام- الفقه الإسلامي والقانون الوضعي- إلى نوعين: وقف عام تحبس فيه الأرض الفلاحية مثلا على جهة عامة وتنفق عائداتها في أوجه البر والإحسان بإشراف ناظر الوقف، ووقف خاص أو ما يسمى أيضا بالوقف الأهلي أو العائلي أو الذري، والذي يتضح من خلال تسميته أن

¹ سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 23.

² محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986، ص 118.

³ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 14.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الإنتفاع بالأرض الوقفية لأغراض الغير يبقى في يد المالك أو عقبه المحددون في وثيقة الوقف إلى غاية إنقطاع ذلك العقب، أين تؤول عائدات تلك الأرض إلى الغرض الذي حبست من أجله.¹

ثانيا: مرحلة الإستعمار الفرنسي

من أجل القضاء على الطابع الجماعي للملكية العقارية الفلاحية شرعت السلطات الإستعمارية في تفكيك أحكام القانون المحلي، و إدخال قواعد القانون الفرنسي تدريجيا في مجال تنظيم ملكية الأراضي الفلاحية و بفضل هذه القوانين كونت الإدارة الفرنسية رصيذا عقاريا كبيرا يصل إلى 3,471,207 هكتار، و قد وزعت هذه الأراضي مجانا بموجب عقود على الأوروبيين القادمين من الأوساط الفقيرة و المحترفين للسرقة و الإجرام، و اشترطت عليهم الإقامة في الأراضي الممنوحة و خدمتها بصفة شخصية و مباشرة، و عدم التصرف فيها خلال مدة معينة بهدف ترسيخ الأقدام السوداء على أرضنا.²

مر العقار الفلاحي خلال الحقبة الإستعمارية بمرحلتين أساسيتين، سعت المرحلة الأولى إلى تفكيك بنية العقار الفلاحي القائمة على التعاون الجماعي في إطار العرش والقبيلة والعائلة في غياب تام لمفهوم الملكية الفردية³، في المرحلة الممتدة من (1830م إلى 1870م) تعرف بمرحلة دومين الدولة، ثم المرحلة الثانية من (1870م إلى 1962م) وهي المرحلة التي تمت فيها فرنسة الملكية الفلاحية.⁴

1- مرحلة إنشاء دومين الدولة:

هي أقسى فترة عنف إستعماري عاشتها الجزائر حيث يهدف إنشاء هذا الدومين القيام بحيل قانونية قصد مصادرة جميع الأملاك العقارية إلى المحتل الفرنسي وبذلك سنت وطبقت بعض القوانين، و بدأت السلطات الاستعمارية بتطبيق المادتين (539-713) من القانون المدني الفرنسي المتعلقين بالأموال

¹ بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص7.

² بهلول حسن وبلقاسم محمد، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص124.

³ د/ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص1308.

⁴ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، طبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص26.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الشاغرة و تشترط هذه المادتين لتطبيق مبدأ الشغور أن يكون المالك غير معروف،¹ بعد ذلك قررت إدراج البايلك و الأراضي الموقوفة على الأماكن المقدسة ضمن دومين الدولة بموجب مقررين صدرا سنة 1830، ثم سعت السلطات الإستعمارية إلى مضايقة أراضي العرش عن طريق الأمر الصادر في 31 جويلية 1846 بعد أن أدركت أن الملكية الفلاحية في الجزائر ذات طبيعة إجتماعية و أن أراضي العرش بلا سندات رسمية لذلك ألزمت السلطات الإستعمارية الجزائريين بتقديم سندات ملكية أراضيهم خلال 3 أشهر تسري إبتداءا من تاريخ نشر هذا الأمر و إلا تلحق أراضيهم ضمن الدومين العام،² و فرض الإستعمار على الجزائريين تقسيم الملكية الجماعية و ذلك من أجل إضعاف الروح الجماعية بينهم و من ثم القضاء على وحدة القبيلة التي كانت دائما على إستعداد للثورة، و من جهة أخرى فإن قسمة هذه الأراضي ستسهل نقلها فيما بعد إلى الكولون الأوروبيين فصدر بذلك القانون الشهير المعروف بإسم "سيناتوس كوتسليت" بتاريخ 22 أفريل 1863 المتضمن الإعتراف للقبيلة بملكيتها الجماعية للأراضي ثم تحويل حق الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة أو فرد وتسليم سندات ملكية لأصحابها.³

2- مرحلة فرنسة الملكية الفلاحية:

كانت الحكومة الفرنسية قد باشرت سابقا سياسة التطهير العقاري من خلال القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 الذي نص على إستحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك، لتنتهي العملية بتسليم كل مالك سند ملكية يسمى "عقد الصفاء" الذي يسجل و يشهر في المحافظة العقارية، فإن هذه التحقيقات لم تمس سوى أراضي العرش و أراضي الملك، لذلك صدر القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 الذي نص على تحقيقات جماعية تمس ما تبقى من الأراضي الفلاحية بما فيها الصحراء، كما شجعت الإستثمار في المجال الفلاحي على يد أشخاص معنوية فمنحت 50 شركة إمتيازات على الأراضي الفلاحية معلنة إيقاف سياسة توزيع الأراضي مجانا على المعمرين.⁴

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص26.

² بوضييعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص33.

³ بوضييعات سوسن، نفس المرجع، ص33 وما بعدها

⁴ بهلول حسن وبلقاسم محمد، القطاع التقليدي في الزراعة في الجزائر، مرجع سابق، ص166.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

بعدها صدر المرسوم المؤرخ في 26 أوت 1954 الذي ينص على وقف ظاهرة تجزئة الأراضي الفلاحية، حيث أدركت الإدارة الفرنسية أن القطاع الفلاحي بات معقلا للثورة و للتمرد، فإتخذت تدابير من أجل التدخل في قطاع الجزائريين الزراعي و تطويره و ذلك عن طريق خلق مؤسسات زراعية متخصصة بتطوير قطاع المسلمين الزراعي،¹ تلاه الأمر الصادر في 03 جانفي 1959 المتعلق بمعاينة حقوق الملكية و الحقوق العينية كما أنشأ هذا الأمر المحكمة العقارية التي تنظر في المنازعات العقارية بتطبيق أحكام القانون الفرنسي.²

ثم صدر المرسوم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري و توسيع إنتشار مكاتب الرهون العقارية و إعتقاد نظام الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسلم دفاتر عقارية للملاك.

الفرع الثاني: إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر بعد 1962

تميزت بداية مرحلة الإستقلال بإصلاح الخراب الذي خلفه الإستعمار الفرنسي في كافة المجالات وخصوصا في مجال العقار الفلاحي، حيث سنتناول فيما يلي السياسة التي جاءت بها الجزائر بعد الإستقلال منها التسيير الذاتي و الثورة الزراعية، بالإضافة الى قوانين أخرى تخص إستصلاح الأراضي.

أولا: التسيير الذاتي

يعتبر نظام التسيير الذاتي أول نظام لتسيير الأراضي الفلاحية بعد الإستقلال و سنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف به و الإشارة إلى أسباب فشله.

1- تعريف نظام التسيير الذاتي:

بعد إستقلال الجزائر كان الوضع كارثيا، فكانت هياكل الإقتصاد في البلاد مدمرة خاصة بعد قيام منظمة الجيش السري التابعة للمعمرين بتنفيذ سياسة الأرض المحروقة حتى لا ينتفع الجزائريون بعد

¹ سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 37.

² حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الإستقلال بتلك الأراضي، إضافة إلى ذلك هجرة ما يقارب مليون معمر إلى فرنسا في بضعة شهور تاركين مزارعهم و نشاطهم ووظائفهم.¹

فشرع العمال لتشغيل و إستغلال الوحدات الزراعية و الصناعية التي تركها المعمرون ثم تدخلت الحكومة الجزائرية بواسطة المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962، بهدف تنظيم الأراضي الزراعية و كيفية إستغلالها و إضفاء الشرعية القانونية للإستلاء الجماعي من طرف الفلاحين على الأراضي عن طريق نظام التسيير الذاتي،² و حتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت السلطة المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة.³

2- مظاهر فشل نظام التسيير الذاتي:

من المظاهر الأساسية لفشل هذا النظام ما يلي:

أولاً: تم تقسيم الأراضي على الفلاحين بشكل فوضوي وليس بالطرق العلمية، مما خلق مشاكل في إستغلال هذه الأراضي التي كانت مساحتها الكبيرة تفوق قدرات المزارعين.

ثانياً: خلفت هذه المساحات الواسعة مشاكل كبيرة بالنسبة لظروف النقل و وسائل الإنتاج البدائية المستعملة، وكذلك ضعف البنية التحتية من طرقات وجسور وغيرها مما تسبب في صعوبة الوصول إلى المزارع الفرعية والإهتمام فقط بالمحيط المركزي للمزرعة المسيرة ذاتيا وبالتالي إهمال مساحات هامة من الأراضي.⁴

ثالثاً: عدم قدرة الفلاحين على دفع ديونهم والقروض الممنوحة من طرف البنك الوطني ، وذلك لعدم قدرتهم على تحقيق الاستقرار المالي بسبب صرف الأموال في أمور غير فلاحية.

¹ <https://sites.google.com> 24فيفري2023، الساعة 00:14.

² المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22/10/1962 والمتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من 10 عمال، جريدة رسمية عدد 1 ملغى.

³ المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة.

⁴ بوعبيد عز الدين، تداعيات فشل نظام التسيير الذاتي، مجلة البحوث في العقود وق الأعمال، مجلد 6، ص 491.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

رابعا: تراجع في المساحات الكلية المستغلة على ما كانت عليه قبل الإستقلال بسبب سياسة العقار المبهمة والتي لم توطن العلاقات بين الفلاح والأرض وقد كان من نتائجها إهمال مساحات زراعية هامة كانت مستغلة من قبل.¹

ثانيا: نظام الثورة الزراعية

إن الوضع الزراعي غداة الإستقلال إقتضى إتخاذ عدة إجراءات عملية قانونية و ذلك على ضوء توجيهات ميثاق طرابلس الذي صادق عليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية سنة 1962 حيث، إعتبرت الثورة الزراعية أول مهمة إقتصادية للحكومة آنذاك، و مع أن السلطة العامة تبنت في البداية نظام التسيير الذاتي إلا أنها بقيت مصررة على إدماج العقار الفلاحي ضمن إيديولوجية الدولة، التي لا يمكن أن تقوم إلا بسيطرة الدولة و تملكها لوسائل الإنتاج، في هذا الشأن و مع بداية السبعينات طرحت القيادة السياسية مشروعا ثالثا للثورة الزراعية صادقت السلطة عليه من دون تردد و أرفقته بميثاق للثورة الزراعية اللذين صدرا بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بميثاق و قانون الثورة الزراعية.²

الثورة الزراعية عبارة عن عملية إصلاح ذات طابع سياسي وإقتصادي وإجتماعي الهدف منها إحداث تغيير جذري لملكية الأرض وطرق ووسائل إستغلالها مع إقامة علاقات إنتاج جديدة.³

1- مبادئ الثورة الزراعية:

إن الثورة الزراعية تضع مبادئ تغيير من نمط وأسلوب الإستغلال الفلاحي عبرت عنها المادة الأولى من الأمر رقم 71-73⁴ بعبارة " الأرض لمن يخدمها".

¹ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 1310.

² بوعافية رضا، مرجع سابق، ص 72.

³ حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2006/2007، ص 88.

⁴ الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97 لسنة 1971(الملغى).

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

أ- مبدأ ملكية الدولة للأرض الفلاحية:

بالنسبة لطبيعة المالك القانوني فالدولة هي تملك العقار الفلاحي حسب تدابير نص المادة 22 من الأمر رقم 71-73، وتكتسب الدولة هذه الصفة من تاريخ إدماج العقار في صندوق الثورة الزراعية،¹ ويتم الإدماج ضمن ملكية الدولة بإحدى الطريقتين:

- بالإدماج الآلي للأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية.

- بالتأميم لأجزاء معينة من الملكيات الخاصة.²

إن ملكية الدولة للأراضي هي بند أساسي في الإستراتيجية الوطنية للتنمية، والتي تؤمن بأن نمو القطاع الفلاحي وإزدهاره لا يتحقق إلا بزوال البرجوازية الخاصة المحلية المتهمه بالتبعية للخارج كما سيؤدي توسع العقار التابع للدولة على حساب العقار الخاص إلى نهاية المجتمع الطبقي.³

إلى جانب هاتين الحالتين أقرت السلطة حالة ثالثة لسقوط حق الملكية الخاصة، وتتمثل في تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي والملاحظ أن المشرع من خلال هذا الإجراء لا يهدف إلى إلغاء الملكية الخاصة وإنما إلى تحجيمها فقط، إذ أن التملك الخاص مضمون ومحمي من طرف الدستور 1976 بمقتضى نص المادة 16 منه ولكن بشرط ألا تكون هذه الملكية الخاصة إستغلالية.⁴

ب- مبدأ الأرض لمن يخدمها:

ولقد حدد الميثاق الوطني لسنة 1976 مفهوم الخادم بدقة أكبر فيرى أن الفلاحين الذين يشتغلون في تعاونيات الثورة الزراعية هم مبدئيا منتجون أحرار، وحتى يكون كذلك بالفعل لابد أن يكتسبوا وعيا سياسيا في مستوى وضعيتهم الإجتماعية الجديدة وأن يحرصوا على تعميق وعيهم الإشتراكي.⁵

¹ المواد من 18 إلى 27 من الأمر 71-73 السابق الذكر.

² بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص74.

³ عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، الجزائر، دار الخلدونية، 2005، ص46.

⁴ بوعافية رضا، مرجع سابق، ص75.

⁵ بوعافية رضا، نفس المرجع، ص78.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

هذا المبدأ فرضته غايتان، أولاً استخدام الأرض كمورد إقتصادي وطني، وثانياً الحيلولة دون إنتقال الفائض الإقتصادي من المناطق الريفية إلى المدن، لأن أكثر من ثلاثة أرباع الفلاحين لا يتجاوز نصيبهم سقف 10% من إجمالي المساحة الصالحة للفلاحة، وبقاء هذه الظاهرة في عهد الاستقلال يتناقض مع المرجعية الإيديولوجية للثورة الجزائرية حامية مصالح العمال والفلاحين، والمعرضون بسبب سوء توزيع العقار الفلاحي إلى خطر إستغلالهم من قبل كبار الملاك.¹

2- أهداف الثورة الزراعية:

من أهم الأهداف التي ترمي الثورة الزراعية إلى تحقيقها ما يلي:

أ- تحديث الفلاحة:

ترغب السلطة حسب ميثاق الثورة الزراعية إلى تحديث الفلاحة، ولهذا الغرض تتدخل الثورة الزراعية على مستوى حجم الإستغلالات الفلاحية وعلى مستوى تقنيات الإنتاج وذلك بوضع بنيات جديدة لها تهدف إلى منع إستغلال الإنسان لأخيه الإنسان وتنظيم إستغلال الأرض ووسائل الإنتاج و إستعمالها على أساس العمل المباشر والشخصي وعلى أساس توزيع عادل للمداخل الفلاحية.²

ب- تحسين أوضاع المعيشة في الأرياف:

وذلك بجعل الزراعة عصرية يجري من أجل تحسين الأوضاع المعيشية للفلاحين للانتقال من إقتصاد كفاية المعيشة إلى اقتصاد المبادلات.³

¹ بوعافية رضا، نفس المرجع، ص79.

² عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة المال العام)، مرجع سابق، ص42.

³ مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة قلمة، 2017، ص18.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

ت- إدماج القطاع الزراعي في التنمية الوطنية:

إن رفع المستوى المعيشي في العالم الريفي سيؤدي إلى توسيع السوق الداخلية وتشجيع النمو الصناعي وبالتالي إحداث الوحدات الإنتاجية التي تطبق فيها طرق الزراعة الحديثة.¹

3- مظاهر فشل الثورة الزراعية:

- عدم مراعاة واقع الظروف آنذاك خاصة في الريف الذي يعتبر المجال الجغرافي للتطبيق.
- المتابعة الميدانية لم تتسم بالصرامة اللازمة مما دفع بالعمال و الفلاحين إلى الإهمال و اللامبالاة و الإختلاس والرشوة.
- إختلال التوازن بين العرض والطلب على المنتجات الزراعية الذي أدى إلى زيادة إستيراد المنتجات الفلاحية غيرها.
- تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة.²

ثالثا: نظام المستثمرة الفلاحية

أصدر المشرع أهم قانون ينظم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهو القانون رقم 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الذي حاولت الدولة من خلاله إعادة النظر في كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها عن طريق حق الإنتفاع الدائم للمنتجين الفلاحين، ويعرف حق الإنتفاع الدائم على أنه حق عيني عقاري يخول لصاحبه سلطة إستعمار العقار لكن دون التصرف فيه لمدة غير محددة وهو حق مؤبد، كما أنه قابل للنقل و التنازل و الرهن و الحجز عليه، و هو الأمر الذي لم يكن مسموحا به في إطار تطبيق قانون التسيير الذاتي و حتى في قانون الثورة الزراعية، مما يقرب هذا الحق من حق الإنتفاع التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني.

الملاحظ على هذا القانون أن حصر الملتزم بحق الإنتفاع الدائم في الشخص المتمتع بالجنسية الجزائرية، وهو حق غير مرتبط بأجل معين و معلوم، إذ أنه لا ينتهي بإنتهاء مدة معينة لأنه مقرر لمدة غير

¹ مونة مقلاتي، نفس المرجع، ص19.

² جمال جعفري، مبادرات إصلاح القطاع الزراعي في الجزائر وأثرها على الناتج الزراعي (زراعة تحليلية و قياسية)، مجلة الدفاتر الإقتصادية، العدد 02، 2018، ص101.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

محددة، و بالرجوع إلى القوانين السابقة التي نظمت إستغلال الأراضي نجد أن قانون 653/68 المتضمن التسيير الذاتي¹ منح استغلال هذه الأراضي إلى مجموع العمال و ذلك لمدة غير محددة ضمن المادة الثانية منه و هذا ما ينطبق على قانون الثورة الزراعية 73/71 إذ منح حق انتفاع مؤبد دون مقابل.²

يكنم بالتالي القول بأن تأييد حق الإنتفاع في ظل قانون 19/87 جاءت ضمن نفس طرح القوانين سالفة الذكر، وتجدر الإشارة أنه إذا كان إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من قبل جماعة من المنتجين بموجب قرار من الوالي فإن هذا الأخير لا يرتب حق إنتفاع دائم لأنه لا ينتج إلا عن عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، ومن ثم فإن الإستفادة بموجب قرار صادر من الوالي لا يعتبر سوى رخصة إستغلال يمكن سحبها في أي وقت من طرف الوالي.³

رابعاً: العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري 90-25

بسبب المشاكل العديدة التي عانى منها العقار الفلاحي في ظل المستثمرات الفلاحية جاء الإصلاح الثاني سنة 1980، و الذي يمنح مرونة أكبر للإجراءات التشريعية لكل الوعاء العقاري بما فيه القطاع الفلاحي، وهذا بهدف وضع تصور شامل لسياسة عقارية جديدة، و لتحقيق هذا الغرض تم إصدار القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، حيث يعد هذا الأخير الإطار التشريعي لتطبيق السياسة العقارية في البلاد.⁴

وهذا جاء وهذا القانون بمسائل مهمة منها تطهير التعامل في العقار الفلاحي من المضاربات و التصرفات الفوضوية و حمايته من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع العمراني و غير العقلاني للأراضي الفلاحية، وتحديد طبيعة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية مع ضمان إستغلالها،⁵ تحديد شروط و كفاءات

¹ قانون 653/68 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة الرسمية عدد 15 الصادر بتاريخ 15 فيفري 1969 (الملغى).

² قانون 73/71 السابق الذكر.

³ كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، 2017، ص64.

⁴ مونة مقالاتي، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص119.

⁵ بوشريط حسن، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 11، ص02.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

إسترجاع المالكين الأصليين من ذوي الجنسية الجزائرية أو ذوي حقوقهم التي وقع تأميمها في إطار نظام الثورة الزراعية و كذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة منذ الإستقلال.¹

لقد أنهى هذا القانون إحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية و أعاد النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية، كما نلاحظ أنه قام بإضافة الشخص المعنوي في حيازة الأراضي الفلاحية حيث كانت تقتصر فقط على الشخص الطبيعي، و إعتبر أن الأرض تكون غير مستثمرة إذا ثبت علنا أنها لم تستغل إستغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين متعاقبين على الأقل، وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف أو عرض الأرض للتأجير أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.²

الحقيقة أن نتائج تطبيق هذا القانون ميدانيا لم تحقق الغرض المرجو منها المتمثل في ضبط وتسيير العقار الفلاحي بشكل عقلاني ومنظم على أرض الواقع حيث صادف العديد من الصعوبات والعراقيل التي ساهمت في تقادم إشكالات العقار الفلاحي.³

المطلب الثاني: إستغلال العقار الفلاحي في تونس

اتبعت تونس كتشريع مقارن نفس نظام استغلال العقار الفلاحي في الجزائر خلال العهد العثماني، إلا أنها إختلفت في طريقة الإستغلال بعد ذلك، سواء خلال مرحلة الإحتلال الفرنسي أو بعد الإستقلال و سوف نتطرق لكل منهما فيما يلي:

الفرع الأول: مرحلة الإستعمار الفرنسي

عملت فرنسا الإستعمارية منذ سنة 1881 عن طريق إنشاء السجل العقاري على فرض ملكيتها على الأراضي التونسية و ذلك بهدف تفكيك الهياكل الاجتماعية القائمة محليا التي تتمثل في العرش و غيرها من الهياكل عبر سيطرتها على الأراضي التشاركية للقبائل و في نفس الوقت قام المعمرون بشراء

¹ محمد حجابي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، غرداية، 2012، ص14.

² مونة مقلاتي، مرجع سابق، ص121.

³ مونة مقلاتي، نفس المرجع، ص121.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الأراضي من الأوليغاشيا التونسية التي كانت تملك الأراضي الأكثر إتساعا و بأثمان زهيدة، و قد كان مالكوها هؤلاء الأراضي يعينون عددا من المشرفين لتولي الإشراف على أراضيهم في غيابهم.

و في سنة 1898 صدر الامر العلي الذي يفرض تسليم 2000 هكتار سنويا الى البايك، و تمدد الإستعمار إلى أراضي الحبوس أو بما يسمى الأوقاف، و قد تم توطيد هذا الإحتكار بوجه خاص في بداية الثمانينات القرن التاسع و العشرون و ذلك عبر مكننة الزراعة، ثم تغيير نمط التقليدي الى نمط الإنتاج المكثف و الإستنزافي الذي يتطلب إستغلال عدد كبير من الأراضي و هكذا تواصلت عملية إنتزاع الملكية من خلال تأجير الأراضي و المشاركة في المحصول و غيرها من الطرق.¹

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال

أعلنت دولة تونس إستقلالها سنة 1956 عن طريق حركة تحرر وطني، قامت بها جبهتها المسلحة و جبهتها السياسية، و الاقتصادية، و عمد المشرع التونسي منذ فجر الإستقلال على إنتهاج سياسة حمائية إتجاه العقار الفلاحي التونسي، كرد فعل إتجاه السياسة الإستعمارية في إستنزاف العقارات الفلاحية التونسية، من خلال فرض رخصة الوالي، بموجب الامر العلي المؤرخ في 04 جوان 1957 حيث فرض رخصة مسبقة لوالي الجهة الكائن بها العقار في جميع العمليات² العقارية، سواء كان عقار فلاحي، أو أراضي غير مبنية، او غير مقسمة، وذلك بهدف تمكين الإدارة من مراقبة العمليات العقارية خاصة ما يتعلق بنقل ملكية العقار الفلاحي، وعدم تمكين الأجنبي من تملك العقار، و تمكنت الدولة التونسية في هذه السنة التي صدر فيها الأمر العلي، من إسترجاع 127 ألف هكتار بعد أن كان المستوطنون بعد مرور سنة من الإستقلال مستحوزين على ما يقارب 785 ألف هكتار.

ثم بمقتضى القانون المؤرخ 15 جويلية 1963 نص المشرع على أن كل إحالات الأسهم و حصص الأرباح و حصص المؤسسين في الشركات، لا تكون إلا برخصة إدارية، التي تمنح من طرف الإدارة و الهدف الرئيسي من هذه الرخصة هو مراقبة إحالة العقارات الفلاحية، وبالتالي حماية الرصيد العقاري

¹ - www.houloul.org، 29 ماي 2023، الساعة 22:00.

² - www.mohamah.com، 29 ماي 2023 الساعة 20:23.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الفلاحي وفي حالة عدم الحصول على هذه الرخصة فينجم عن ذلك البطلان المطلق للعقد،¹ إلا أن الرخصة الإدارية السابقة لم تكن كافية لحماية الرصيد العقاري الفلاحي، فأصدر المشرع التونسي قانون 12 ماي 1964 والمتعلق بالجلاء الزراعي، وقد شكل هذا القانون المنعرج الحقيقي نحو فرض سيادة الدولة على جميع أراضيها وخاصة الأراضي الفلاحية كما تم بموجبه إقرار مبدأ منع التملك الأجنبي لعقار الفلاحي، وأحيل على ملك الدولة الخاص بجميع العقارات الفلاحية التي كانت على ملك الأجانب،² حيث نص قانون 12 ماي 1964 في فصله الأول على أنه « إبتداء من صدور هذا القانون، لا يمكن أن يملك الأراضي الصالحة للفلاحة إلا الأولاد من ذوي الجنسية التونسية او تعاضدية التي يقع تأسيسها طبقا لأحكام القانون عدد 19 لسنة 1963 المؤرخ ف 27 ماي 1963 »³.

ويشترط حسب هذا القانون أن يكون المعني يحمل الجنسية التونسية، فبالنسبة للشخص الطبيعي فإن التنصيص على الجنسية صلب عقد البيع كاف لبيان جنسية الأطراف، أما بالنسبة لشخص المعنوي فالشركة التي ترغب في شراء عقار فلاحي يجب أن تحمل الجنسية التونسية، وقد حدد المرسوم 14 لسنة 1991 المنقح بالقانون عدد 84 لسنة 1985 المؤرخ في 11 اوت 1985 المحدد لشروط إكتساب الجنسية التونسية بالنسبة للشخص المعنوي.⁴

و قد تمكنت تونس عبر قانون 12 ماي 1964 من تأميم 300 ألف هكتار، و تم شراء الباقي من قبل القطاع الخاص و الأثرياء التونسيين الذين قاموا بشراء الأراضي من المستوطنين، قبل خروجهم من البلاد بسبب الإستقلال و من هنا يمكن القول الدولة هي المستحوذ الأكبر على الأراضي الفلاحية التونسية،⁵ وإلى جانب منع الأجنبي من تملك العقار، فقد حرص المشرع أيضا على حماية العقارات الفلاحية من خلال منع تغيير الصبغة الفلاحية للعقار، فقد فرض المشرع في صلب القانون عدد 87 في سنة 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية في صلب فصله الثاني «أنه لا يمكن إستعمال الأراضي الفلاحية كما هي معرفة في الفصل الأول من هذا القانون إلا لأغراض فلاحية او لنشاطات مرتبطة

¹- www.mohamah.com، مرجع سابق.

²- www.houloul.org، مرجع سابق.

³- قانون 12 ماي سنة 1964 عدد 5 المتعلق بالجلاء الزراعي.

⁴- www.mohamah.com، نفس المرجع.

⁵- www.houloul.org، نفس المرجع.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

مباشرة بالإستعمال الفلاحي،¹«وقد منع في فقرته الثانية تغيير وجهة العقار الفلاحي إلا بشروط محددة وذلك بنسبة للأصناف الثلاثة من العقارات الفلاحية وهي مناطق التحجير، ومناطق الصيانة و المناطق الفلاحية الأخرى، فقد فرض المشرع لتغيير صبغة العقار الفلاحي الإدلاء بأمر يقع بموجبه تغيير الصبغة للعقار بعد أخذ رأي اللجنة الفنية الإستشارية الجهوية للأراضي الفلاحية.²

المبحث الثاني: ماهية عقد الإمتياز

تمنح الإدارة للخواص إستغلال الأنشطة الإقتصادية المتعلقة بالصالح العام عن طريق عقد الإمتياز، بإعتبار من عقود الإستثمار الذي تستخدمه الدولة في جميع المجالات، وقد جاء المشرع بعقد الإمتياز كآلية لإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بسبب فشل أنظمة الإستغلال السابقة.

فقد كرس المشرع الإمتياز كنمط وحيط لإستغلال وتطوير العقار الفلاحي للقيام بهذا القطاع وتحقيق الإكتفاء الذاتي والوصول للأهداف المسطرة، وعليه سنتطرق لتحديد مفهوم هذا العقد، ونحدد أطرافه ونطاقه بالإضافة لتميزه عن بعض العقود المشابهة له.

و قد إعتبر المشرع الجزائري عقد الإمتياز أنجع وسيلة لإستغلال العقار الفلاحي الذي يضمن الاستغلال الامثل للارض بالإضافة الى حماية حقوق المستثمرين في القطاع الفلاحي .

المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز

توجه المشرع لإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 16/08 كانت تستغل عن طريق حق الإنتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون رقم 19/87، وكرس ذلك فعليا بصدور القانون رقم 03/10 الذي جعل من الإمتياز النمط الوحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وأملكها السطحية، وبناءا على ما سبق سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الإمتياز وخصائصه.

¹-قانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983

²-www.mohamah.com، مرجع سابق.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز

سنتناول فيما يلي التعريف الفقهي والقانوني وتعريف الإجتهااد القضائي لعقد الإمتياز .

أولاً: التعريف الفقهي

يلتجأ الفقهاء لتعريف الإمتياز بالنظر لحاله القانوني فكلمة إمتياز تعني قانوناً أنه يدعى "صاحب الإمتياز" وذلك من أجل إستغلال أملاك وأموال عقارية مقابل مبلغ معين ولمدة محددة،¹ حيث عرفه الفقيه (De L'aubadere) بأنه " إتفاقية تقوم بموجبها هيئة عامة تدعى الهيئة المانحة للإمتياز بتكليف هيئة خاصة تدعى صاحب الإمتياز بتسيير مرفق عام على نفقته وتحد مسؤوليته مقابل دفع إتاوة يتلقاها من مستخدم المرفق".²

أما الفقيه "ليون دوجي" يرى أن الإمتياز هو "عمل مركب من نصوص تشمل الأعباء المالية التي تخص مانح الإمتياز (الدولة) وصاحب الإمتياز (شخص طبيعي أو معنوي) ونصوص تهم المنتفعين مباشرة وهي الخاصة بتنظيم المرفق العام وتسييره".³

إعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الإمتياز من أشهر العقود الإدارية وعرفه على أنه "عقد إداري يكلف الملتزم فرداً كان أو شركات بإدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الإمتياز".⁴

¹- بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص13.

²- De Laubader Andre, Traité Des contrats administratif, Tome 2, 11ème édition LGDJ, P255.

³- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، لبنان، 1992، ص344.

⁴- سليمان محمد الطماوي، الأسس للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، طبعة 5، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص108.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

كما عرفه الأستاذ أحمد محيو على أن إمتياز المرفق العام هو "إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو إعتباريا بتأمين تشغيل المرافق العامة".¹

الملاحظ أن جميع التعريفات تعتبر صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا أو معنويا وهو ما جاء مخالفا لما نص عليه قانون 03/10 حيث ينحصر الطرف الثاني "صاحب الإمتياز" في الشخص الطبيعي دون غيره.

ثانيا: التعريف القانوني

نشير أن المشرع لم يتطرق لوضع تعريف موحد للمصطلحات القانونية تاركا لها للفقهاء، غير أنه بالرجوع لبعض القوانين نجدها قد عرفت الإمتياز، مثل المادة 76 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه² عرفت الإمتياز بأنه "عقد من عقود القانون العام يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

كما عرفت التعليم الوزارية المؤرخة في 07 سبتمبر 1994 المتعلقة بإمتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها الصادرة عن وزير الداخلية³ على أن الإمتياز هو "عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام وإستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب عقد الإمتياز الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق".

الملاحظ من هذه التعريفات أن المشرع الجزائري يرى أن عقد الإمتياز هو عقد إداري وذلك تطبيقا للمعيار العضوي حيث أنه يبرم بين طرفين والدولة طرفا فيه كجهة مانحة لهذا العقد.

¹ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص44.

² القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية، عدد 60، لسنة 2005.

³ التعليم الصادر لوزارية رقم 842\394 المؤرخ في 7 سبتمبر 1994، المتعلقة بإمتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها الصادرة عن وزير الداخلية.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، عرفته المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم¹ على أنه "تصرف تمنحه الدولة لكل شخص طبيعي أو معنوي حق انتفاع بأراضي تابعة لأملكها الوطنية الخاصة ولمدى معينة في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية".

وقانون التوجيه الفلاحي الذي يعتبر كما أشرنا في السابق أول قانون أخذ بعقد الإمتياز كألية لإستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، فعرف قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 في الفقرة الثانية من المادة 02 منه على أنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة سنوية، وبالتالي هذا القانون يعتبر تمهيد لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مؤقت.

جاء القانون 03/10 بتعريف الإمتياز في المادة 04 منه " عقد تمنحه الدولة لشخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية يسمى المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تخصيصها بموجب قانون المالية"²، و يقصد بمفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية الأملاك الملحقة بالمستثمرة سواء المباني الأغراس و منشآت الري، الملاحظ من هذا التعريف أنه جاء أكثر تفصيلا و توضيحا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي حيث قام بتوضيح مختلف عناصر عقد الإمتياز.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 83 لسنة 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية عدد 88 لسنة 1998.

² جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021، ص17.

³ بريك الزويبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مرجع سابق، ص15.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

ثالثا: تعريف الإجتهاد القضائي

تناولت الفرقة العقارية لمجلس الدولة الجزائري قرار رقم 11950 صادر بتاريخ 2004/03/09 فهرس رقم 11952 أن "عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري".

تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل باستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.¹

الملاحظ أن تعريف مجلس الدولة يشمل أهم العناصر التي إستقرت عليها أغلب تعريفات عقد الإمتياز سواء أنه عقد إداري أو تخوله جهة ذات سلطة لشخص ما قصد إستغلال عقار تابع لأملاكها الوطنية وذلك بمقابل ولمدة محددة ومؤقتة.

أما بالنسبة للمشرع اليمني فوجدناه يأخذ بنظام إستغلال اخر عن طريق القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن التسجيل العقاري و أملاك الدولة، فبالنسبة لأراضي الدولة الزراعية أو البور فيتم التصرف فيها بالبيع أو التأجير و ذلك بالمزاد العلني و يتم تحديد شروط و إجراءات هذه العملية بالتفصيل في اللائحة التنفيذية، إلا أن المشرع اليمني وضع إستثناء على هذه القاعدة حيث نص على الحالات الإستثنائية التي يجوز فيها التصرف بالبيع و التأجير المباشر للأراضي الزراعية أو البور في المادة 28 من القانون رقم 17 لسنة 2010، كما يشترط على كل من اشترى أو أجر أرض بور أن يقوم باستصلاحها و زراعتها في مدة محددة لا تزيد عن سنتين من تاريخ الشراء أو الاستتجار.²

الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي

يتميز عقد الإمتياز بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

¹ مجلة مجلس الدولة الغرفة العقارية قرار رقم 11950 صادر بتاريخ 2004/03/09 لعدد 51004، ص57.

- المواد 27، 28، 29 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن السجل العقاري و أملاك الدولة.²

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

أولاً: عقد الإمتياز عقد إداري

بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 03/10¹ نجد أن الإمتياز هو "عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كميّات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

عند إستقراء المادة السابقة نجد أنه يمكن إستخلاص أهم ضوابط العقد الإداري فالعقد الإداري يقوم على ثلاث ضوابط ومقومات أن يكون أحد طرفي العقد شخصا إعتباريا عاما صاحب السلطة العامة أي الدولة، إحتواء العقد على شروط استثنائية وغير معروفة في عقود القانون الخاص بناءا على دفتر الشروط وذلك من أجل الإستغلال الأمثل للعقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، التي تعتبر كمرفق عام حيث أن العقد الإداري لا بد من وجود مرفق عام.²

ثانياً: عقد الإمتياز حق عيني

يعتبر عقد الإمتياز حسب مفهوم المادة 12 من قانون 03/10 حق عيني عقاري، أصلي يمنح للمستثمر من خلال جزء من الصلاحيات فالحق العيني يخول لصاحبه حق إستعمال و إستغلال العقار المنتفع به نيابة عن السلطة المانحة التي تحفظ الملكية.

حيث أن صاحب الإمتياز يقوم بإستغلال العقار الفلاحي في الصورة التي تسلمها بها فإذا كان المستثمر صاحب حق الإمتياز يملك سلطة التمتع بالأرض و إستغلالها، فإن التمتع يكون في حدود قانونية تتماشى و سياسة الدولة في التنمية الوطنية و مقتضيات المصلحة العامة فإذا رأّت السلطة

¹ راجع المادة 04 من قانون 03/10 السابق الذكر.

² د/ أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، ص 170.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

المانحة أن حقوقها في خطر جاز لها إسقاط الحق حسب المادة 844 و ما يليها من القانون المدني،¹ كما يتم تسجيل هذا العقد وشهره أمام المحافظة العقارية المختصة ويترتب عليه كل آثار الشهر.² ويمكن القول أن أهم ميزة تجعل من حق الإمتياز حقا عينيا هو إمكانية رهنه كضمانة لأي قرض لدى الهيئات المالية في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالإستثمار الفلاحي.³

ثالثا: عقد الإمتياز منشئ لحق محدد المدة (مؤقت)

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 03/10 نجد أن السلطة المانحة لعقد الامتياز تمنحه لمدة 40 سنة للمنتفع بالحق ويجوز لهذا الأخير تجديد هذا العقد عند انتهاء المدة القانونية ويكون ذلك بإيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل 12 شهرا من نهاية مدة العقد⁴، وهذا الطلب يكون مرفقا بمحضر جرد يصف وصفا دقيقا لقطعة الأرض (موقعها، مساحتها...).

رابعا: عقد الإمتياز عقد بمقابل

حق الإمتياز يمنح للمنتفع إستعمال وإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بمقابل دفع إتاوة سنوية فهذا الحق لا يمنح مجانا وتحدد كيفية تحصيل وتخصيص هاته الإتاوة بموجب قانون المالية.⁵

¹ بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مرجع سابق، ص 17.

² المواد 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، رقم 92.

³ بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، نفس المرجع، ص 17.

⁴ فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة الجزائر، 2017، ص 13.

⁵ راجع المادة 04 من القانون 03/10 السابق الذكر.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

خامسا: عقد الإمتياز قابل للإنتقال

إن عقد الإمتياز قابل للنقل عن طريق التوريث والتنازل عن الحق وعدم التمسك بحق الشفعة وذلك في حالة تنازل صاحب الإمتياز في الشيوخ عن حقه بمقابل وذلك مع إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تبليغ مبلغ التنازل وهوية المترشح لإقتناء الحق.¹

كما أنه قابل للحجز ويشمل الحجز الأملاك السطحية دون الأرض كما يمكن رهنه كما ذكرنا في السابق.

المطلب الثاني: أطراف ونطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

لقد تناولت المادة 4 من القانون 03/10 تعريف عقد الإمتياز الفلاحي، ومدة العقد بالإضافة إلى أطراف عقد الإمتياز والتي تتمثل في المستثمر صاحب الإمتياز والدولة مانحة الإمتياز ونطاق تطبيقه الذي ينص على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز الفلاحي

ويتمثل أطراف عقد الإمتياز في المستثمر صاحب الإمتياز والدولة باعتبارها مانحة الإمتياز.

أولاً: المستثمر صاحب الإمتياز

- حسب المادة 4 من القانون 03/10 فإن صاحب الإمتياز (المستثمر) هو شخص طبيعي يحمل الجنسية الجزائرية،² ويجب أن يكون عضو في المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية،³ وحائز على عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية.
- يجب أن يكون قد وفى بالإلتزامات المنصوص عليها في المواد 18/17/16/1 من القانون 19/87، والمتمثلة في دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها ودفع الإتاوة.⁴

¹ - أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، مرجع سابق، ص170.

² - فاطمة الزهراء لعمارة، مرجع سابق، ص17.

³ - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص130.

⁴ - المواد 1، 16، 17، 18 من القانون 19/87، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 1987 ملغى.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

- كما يشترط ألا يكون المستثمر من المقصيين بسبب خرقهم لأحكام تشريعية وتنظيمية أو كان موضوع إسقاط حق عن طريق القضاء، أو تم إلغاء إستفادتهم بموجب قرار ولائي،¹ أما بالنسبة للأشخاص اللذين لازالت قضاياهم مطروحة أمام الجهات القضائية المختصة فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي.
- المستثمر ملزم بتقديم تصريح شرفي مصادق عليه يتضمن جردا معينا لأملك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87.²

ثانيا: الدولة المانحة للإمتياز

تقوم الدولة بإبرام عقود الإستغلال وتسيير المرافق العامة تحت مسمى عقود الإمتياز، وذلك بإعتبار حافضة للثروات الطبيعية ومواردها وحاميتها، وأيضا بإعتبار هذه الثروات من الأموال العامة وعليها حسن إستغلالها، ولها أن تمنح إمتيازا لأي مورد من مواردها لفترة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية، وعليه نقول أن الدولة هي الطرف الأصيل في عقد الإمتياز الفلاحي.³

ومن هذا المنطلق كان لا بد أن يقوم المشرع الجزائري بإعادة النظر في السياسات المنتهجة، حيث أنه قام بإلغاء التشريعات القديمة وذلك بإصداره لقانون 16/08 المؤرخ في 03 سبتمبر 2008.

وأبرز الدور الأساسي الذي تتمتع به الدولة بإعتبارها مالكة للأرض الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة وذلك خلال القانون 03/10، حيث أن هذه الأراضي التي تعتبر من أخصب وأجود الأراضي تخضع لرقابة الدولة، فإذا كان صاحب الإمتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فالدولة تملك الرقابة عليها، بمعنى أنه على المستثمر مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض وإحترام تخصيصها.⁴

و تقاديا لنتائج السياسات السابقة فقد تم تحديد مدة العقد في القانون الجديد، حيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية هو الذي يمثل الدولة، و ذلك بإعتباره منظم و ضابط السياسة العقارية الفلاحية و له سلطة التعاقد مع المستثمر و هذا ما نصت عليه

¹ فاطمة الزهراء لعامرة، نفس المرجع، ص 18.

² بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 28.

³ بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 29.

⁴ فاطمة الزهراء لعامرة، مرجع سابق، ص 18.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

المادتين 5 و 6 من القانون 16/08، حيث نصت المادة 06 على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكنه أن يفتي أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي، تسند تهيئتها أو تميمها أو إصلاحها عن طريق التقاعد، كما أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للديوان كإمكانية التنازل في إطار ممارسة مهامه عن الأراضي الفلاحية و تهيئتها و تميمها لحساب الدولة.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

عقد الإمتياز كغيره من العقود له نطاق تطبيق خاص به وفي هذا الفرع سنبين نطاق تطبيق عقد الإمتياز الذي ينقسم إلى موضوع العقد ومدته و الإتاة الإجارية.

أولاً: موضوع العقد

بطبيعة الحال فإن موضوع العقد ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، والتي كانت خاضعة لقانون 19/87، وكذا المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 / 326، وهذا ما نص عليه القانون 03/10 في المادة 2 منه، وقد أضاف المشرع نوعاً آخر من المستثمرات الفلاحية وهي المستثمرات الفردية ونص على ذلك في المادة 9 "يمكن استثناء استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات المحددة".²

و قد نص المشرع في المادة 2 من القانون 03/10 على إستثناء الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة و الملحقة للهيئات و المؤسسات من أجل إنجاز مهام موكلة إليهم، كالمزارع النموذجية و مؤسسات التكوين و البحث و معاهد التنمية التي لا يتضمنها عقد الإمتياز،³ و يكون الإستغلال و الإستثمار في الأراضي الفلاحية وفق ما هو منصوص عليه في القانون، حيث أن الإستثمار يكون فقط على الأراضي المتوفرة دون المساس بأراضي المنتجين، و السعي إلى إنتاج الخيرات خدمة للأمة و لرفع الإقتصاد الوطني و تحقيق الإكتفاء الذاتي بالإضافة إلى عصنة وسائل الإنتاج.⁴

¹ بريك الزوير، نفس المرجع السابق، ص30.

² المادة 9 من القانون 19/87 السابق الذكر.

³ المادة 2 من القانون 03/10 السابق الذكر.

⁴ شامل إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002، ص73.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

ثانيا: مدة العقد

يعتبر عقد الإمتياز من العقود المحددة المدة وهو من العقود الزمنية، ومنه فإن مدة العقد لها أهمية بالغة في عقد الإمتياز، حيث يتم الإلتزام بالحقوق والواجبات طيلة مدة العقد المتفق عليها، حيث يجب أن تكون المدة معلومة ومحددة وذلك حسب المادة 476 من القانون المدني.¹

وإنطلاقا من هذه المدة يتم تحديد مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر، ونصت المادة 4 من القانون 03/10 على أن مدة عقد الإمتياز تكون 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد وذلك بطلب من المستفيد صاحب الإمتياز وفي حالة وفاته تنتقل إلى الورثة للمدة المتبقية للعقد، ويبدأ سريان مدة العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية.²

ثالثا: الإتاوة الإيجارية

الإتاوة هي مبلغ مالي يتم الإتفاق عليه بين الأطراف في مجلس العقد مقابل حصول صاحب الإمتياز على المنفعة وحق الإستغلال، ونص المشرع على الإتاوة في المادة الرابعة من القانون 03/10، وهي مبلغ زهيد مقارنة بقيمة الأرض وذلك لتشجيع على خدمة الأرض وتحسين قدراتها الإنتاجية.³

وقد نظمت الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني طريقة دفع الأجار، فيكون الدفع حسب هذه المادة نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، ونصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه يجب أن تكون الأجرة معلومة وثابتة في العقد، وهذا جسده المرسوم التنفيذي 326/10 في الملحق المتعلق بدفتر الشروط، وجدير بالذكر أن الإتاوة الإيجارية السنوية يتم دفعها على نفع الأرض لا على الإنتاج أو الدخل.⁴

والتقاعس عن دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين يؤدي إلى إسقاط الحق وفسخ العقد الإداري من قبل الإدارة، ويتم تحديد مقدار الإتاوة بموجب قانون المالية، حيث تم تحديدها لأول مرة في قانون المالية

¹ أحمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، 2004، ص53.

² المادة 4 من قانون 03/10 السابق الذكر.

³ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص33.

⁴ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص147.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

التكميلي لسنة 2010 في المادة 41 منه، المعدلة بموجب المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011،¹ ويتم تنسيقها وفق الجدول التالي:²

المبالغ (بالهكتار وخارج الرسم)		مناطق ذات إمكانات فلاحية
غير مسقية	مسقية	
3,000 دج	15,000 دج	أ
2,000 دج	10,000 دج	ب
1,000 دج	5,000 دج	ج
800 دج		د

¹ - أمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، عدد 49 معدلة ومتممة بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي 2011، الجريدة الرسمية، رقم 46.
² - التعليم رقم 5006 بتاريخ 2014/05/13 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الفصل الأول: الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

يعتبر العقار الفلاحي من أهم القطاعات الحساسة بإعتباره ثروة حقيقية للدولة، حيث يدر أموال طائلة على الخزينة العمومية في إطار التنمية الاقتصادية المستدامة، كما يعمل على تحقيق الإكتفاء الذاتي والأمن الغذائي وإنهاء التبعية للخارج.

و قد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للعقار الفلاحي من الناحية التنظيمية، و لهذا وضع ترسانة من القوانين و المراسيم من أجل ضمان حسن إستغلاله و حمايته، و لكن لم تكن الأنظمة القانونية لإستغلال العقار الفلاحي في المراحل الأولى من الإستقلال تملك الصلابة الكافية للنهوض بالقطاع، لذلك فقد حاول المشرع في كل مرة إضافة مزايا و تدارك الأخطاء في التنظيمات و القوانين التي يقوم بإصدارها، بدءا بنظام التسيير الذاتي ثم نظام الثروة الزراعية ثم نظام الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87 المتضمن التوجيه العقاري إلى غاية الوصول إلى عقد الإمتياز المكرس في القانون 03/10 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة و المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية.

لذلك يعتبر عقد الإمتياز الطريقة الأمثل لتنظيم العقار الفلاحي و ضمان حسن إستغلاله و حمايته من السطو عليه ونهبه وتغيير وجهته الفلاحية، وقد حدد المشرع في القانون 03/10 مفهوم عقد الإمتياز وأطرافه المتمثلين في المستثمر صاحب الإمتياز والدولة المانحة للإمتياز، كما حدد القانون نطاق تطبيق العقد وتتمثل في موضوع العقد ومدة العقد والإتاوة.

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

إن نظام إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الإمتياز نظام يرتب مجموعة من الآثار القانونية المتمثلة في الحقوق و الإلتزامات التي تترتب على المستثمر صاحب الإمتياز، و ذلك من أجل ضمان التسيير و التنظيم و الإستغلال الأمثل و الحسن للأرض الفلاحية، وقد أشار المشرع إلى هذه الحقوق والإلتزامات في القانون رقم 10-03 المحدد لكيفيات تطبيق عقد الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و هناك أيضا مجموعة من الحقوق و الإلتزامات التي تخص الدولة بإعتبارها صاحبة الرقبة.

عند تنفيذ أطراف عقد الإمتياز لإلتزاماتهم قد تطرأ مشاكل و خلافات و عندما تكون الدولة طرفا في النزاع فيكون هذا النوع من النزاعات من إختصاص القضاء الإداري و هذا حسب المعيار الشكلي إلا أن هذا المعيار لا يسري على جميع المنازعات نظرا لإزدواجية القضاء حيث أن المنازعات الناشئة بين المستثمرة الفلاحية و الدولة تخضع للقضاء الإداري أما المنازعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة أو بين أعضاء المستثمرة و الغير فتخضع للقضاء العادي القسم العقاري.

عمل المشرع و حرص على أن تستغل الأراضي الفلاحية بشكل أمثل حيث منع أي تصرف أو فعل من شأنه أن يغير من وجهتها الفلاحية أو ينقص من مردود إنتاجها لذلك منح المشرع الحق للدولة في فرض رقابتها بمساعدة هيئات و أجهزة إدارية تابعة لها.

وسنستعرض أهم النقاط السابقة في هذا الفصل حيث تضمن مبحثين المبحث الأول سنتطرق في الآثار المترتبة على عقد الإمتياز الفلاحي والمبحث الثاني خصصناه لمنازعات عقد الإمتياز وأيضا هيئات الرقابة.

المبحث الأول: شروط وإجراءات و اثار عقد الإمتياز الفلاحي

نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية في الدولة لإعتبارها مصدر لتحقيق الأمن الغذائي، نص القانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الإمتياز يكون بموجب عقد مبرم بين المستثمر الطالب للإمتياز وبين الدولة المانحة لحق الامتياز، ولا يعطى هذا الحق إلا بتوفر مجموعة من الشروط و إتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها قانونا و في حالة توفرها يمنح حق الإمتياز لطالبه و يصبح يدعى بالمستثمر صاحب الامتياز، و يمنح عقد الإمتياز الفلاحي للمستثمر بعد إستيفائه لجميع الشروط سواء الخاصة بعقد الإمتياز أو الخاصة بمحل الإمتياز وإتباعه للإجراءات القانونية، وبعد شهره أمام المحافظة العقارية تحت شرط البطلان فإنه يرتب مجموعة من الآثار كغيره من العقود الأخرى منه سنتطرق لشروط و اجراءات منح عقد الإمتياز في المطلب الأول و الآثار المترتبة عليه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط و اجراءات منح عقد الإمتياز الفلاحي

تتمثل شروط منح عقد الإمتياز في شروط تتعلق بأطراف عقد الإمتياز وهم المستثمر صاحب الإمتياز والدولة المانحة للحق كما هو منصوص عليه في المواد 4،5،7،19 من القانون 10/03 المحدد لكيفيات وشروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة بالإضافة للشروط المتعلقة بالأرض محل الإمتياز.¹ و نص المشرع في القانون السابق والمرسوم التنفيذي له على أن منح الإمتياز الفلاحي يكون إما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز أو عن طريق إعلان الترشح، وعليه سنتطرق الى الشروط و الاجراءات على حدى.

الفرع الاول: شروط منح عقد الامتياز الفلاحي

سنتطرق للشروط الخاصة بصاحب الامتياز (اولا) و الى الشروط الخاصة بمحل الامتياز (ثانيا)

¹ بوطبال فيصل، رخاف محمد، عقد الامتياز في العقار الفلاحي، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018/2019، ص65.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

أولاً: الشروط الخاصة بصاحب الإمتياز

تطرق المشرع الجزائري لجملة من الشروط الخاصة بالمستثمر طالب عقد الإمتياز وقد نص عليها من خلال القانون 03/10 في المواد 4،5،7،19، ومن إستقراء هذه المواد نجد:

1- أن يكون المستثمر شخص طبيعي وبالتالي لا يمكن للأشخاص الاعتبارية التابعين للقانون العام أو الخاص الإستفادة من أحكام هذه المواد لأن المستثمر صاحب الإمتياز يشترط عليه ضرورة إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بصفة شخصية ومباشرة وهذا لا يمكن تطبيقه على الشخص المعنوي.¹

2- أن يكون المستثمر من جنسية جزائرية فلا يمكن للأجانب تقديم طلب لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة² فهذا يدخل في نطاق السيادة الوطنية للدولة.

3- ألا يكون المستثمر قد سلك سلوكا معاديا للثورة طبقا لأحكام المادة 19 من الأمر 03/10 وفي ظل القانون 19/87 صدرت التعليم رقم 156 المؤرخة في 10 أفريل 1993 لإثبات الأشخاص اللذين لهم سلوك غير مشرف إزاء الثورة التحريرية حيث شكلت لجنة مهمتها الرئيسية إعداد قائمة إسمية تتضمن إنتماء الأشخاص اللذين لهم موقف معادي لحرب التحرير.³

4- يمنح عقد الإمتياز حسب هذا القانون للمستثمرين أصحاب المستثمرات الفردية وحتى أعضاء المستثمرات الجماعية اللذين إستفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 وحائزين على عقد تتوفر فيه الشكلية والرسمية وتم تشهيره أمام المحافظة العقارية أو قرار من الوالي دون العقد الإداري المشهر للمحافظة العقارية،⁴ ونشير أن قرار الوالي هو عبارة عن رخصة للاستغلال فقط فلا ينقل حق الإنتفاع.⁵

¹ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص395.

² جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص78.

³ جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص78.

⁴ المادة 05 من القانون 03/10، السابق الذكر.

⁵ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص397.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

- 5- أن لا يكون المستثمر من المقصيين من الإستفادة من أحكام القانون 03/10 والمنصوص في المادة 07 من القانون 03/10 وهم الأشخاص:
- اللذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اللذين أجروا معاملات أو إكتسبوا حقوق إنتفاع أو أملاك سطحية خرقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
 - اللذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
 - اللذين ألغى الولاية قرارات إستفادتهم.
 - الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة إلى غاية إصدار حكم نهائي فيها.¹

ثانيا: الشروط الخاصة بمحل الإمتياز

يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/88 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.²

1-مراحل إعداد عقد الإمتياز الفلاحي:

نصت المادة 10,09 من القانون 19/87 (الملغى) على الشروط اللازمة للحصول على العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية، و الذي على أساسه يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية، و كان مدير أملاك الدولة وفق هذا القانون هو المسيطر الفعلي و الوحيد في إعداد هذا العقد، و عليه فإنه بمجرد توفر الشروط المنصوص عليها في المواد 10,9 يتم منح عقد الإمتياز.

إلى أنه بعد صدور قانون 03/10 إختلف الأمر و ذلك من أجل تحقيق المساواة و توفير مصداقية أكبر في منح الإمتياز، حيث أصبح منح عقد الإمتياز عن طريق إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة، بل يتم أولا توقيع دفتر الشروط النموذجي بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الإمتياز، و بعد دراسة الطلب من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و من

¹ المادة 7 من القانون 03/10 السابق الذكر.

² المادة 2 من القانون 03/10، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

طرف اللجنة الولائية، ثم بناء على هاته الدراسة يقبل الطلب، أو يرفض بسبب نقص في الملف أو بسبب لبس، و في حالة قبول الطلب يصدر عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، و تستكمل الإجراءات المتعلقة به.¹

بالنسبة لسوريا توزع الأراضي المروية و الأراضي البلعية بنسب مختلفة و تكون الأولوية في التوزيع أولا للفلاح الذي يزرع الأرض فعلا سواء كان مستأجرا أم مزارعا فيها، يأتي في المرتبة الثانية العامل الزراعي، ثم من هو أكثر عائلة و أقل مالا من أهل القرية، و يشترط في من توزع عليه الأرض أن يكون حاملا للجنسية السورية بالغا سن الرشد و أن يكون مزارعا أو حاملا للشهادة الزراعية أو من أفراد البدو و ألا يكون مالكا لأرض زراعية أخرى.²

أما في المغرب أتاح الدستور المعدل سنة 2011 للأجانب التمتع بالحقوق التي يكلفها القانون للمواطنين المغاربة و منها حق الملكية و لا يمكن نزعها إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون.³

الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الإمتياز الفلاحي

هناك حالتين يمنح بها عقد الامتياز اما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز (اولا) او عن طريق اعلان الترشح(ثانيا)

اولا: حالة المنح عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

حتى تتم عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز يجب أولا إيداع ملف إداري من قبل المستفيد في إطار أحكام القانون 87-19 بصفة فردية خلال المدة المحدد في القانون 03/10 في المادة 30 منه، ثم تتم دراسة الملف على مستوى الجهات الإدارية المختصة، فإن لم يتم إيداع طلب التحويل تترتب على ذلك إتباع مجموعة من الإجراءات ضد المنتج المتخلي عن حقه.⁴

¹- سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص171.

- المادة 13 من القانون 161 لعام 1958 قانون الإصلاح الزراعي.²

³- www.moroccanlaw.com الخميس 08 جوان 2023 الساعة 15:00

⁴- جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص93.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

1- إيداع ملف التحويل

يستوجب على المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار القانون 87-19 الذي تتوفر فيه كافة الشروط المنصوص عليها بإيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بشرط حيازتهم على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو بقرار من الوالي.¹

أ- مكونات الملف:

يرفق طالب التحويل طلبه بملف إداري يتضمن مجموعة من الوثائق الذي حددتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتتمثل مكونات الملف في:

- إستمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 10-326.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق القانون 19/78.
- محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 10/326.
- تفويض يتم إعداده من قبل الورثة لدى موثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

¹ المادة 09، فقرة 1 من القانون 10-03، السابق الذكر.

² مادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 76.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

- في حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تعبين أو رسم حدود، أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التعديل موضوع تعيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد تعيين مخطط المسح.¹

ويتم إيداع الملف من قبل المستثمر مقابل وصل الإستلام، وحددت آجال تقديم الملف ب 18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذارين عن طريق محضر قضائي، ومدة كل إذار شهر واحد، وعند إقتضاء المدة يعتبر المستثمر أو وراثته في حكم المتخليين عن حقوقهم في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، وتسترجع الأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة لما في هذه الحالة من قبل إدارة أملاك الدولة.²

2-دراسة الملف:

نصت المادة 9 من القانون 03/10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10 على إيداع ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يتولى دراستها وذلك بإتصال مع مصالح أملاك الدولة وأيضا اللجنة الولائية إذا تتطلب الأمر، وبعد دراسة الملفات من طرف الديوان وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي،³ ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر فلاحي ويتم تحويله إلى مصلحة الشهر العقاري لشهره.⁴

3- إصدار عقد الإمتياز:

عند صدور قرار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالموافقة على ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز و إمضائه لدفتر الشروط مع المستثمر، يرسل الملف إلى كما ذكرنا سابقا إلى إدارة

¹ مادة 4 من المرسوم التنفيذي 326/10، السابق الذكر.

² المادة 30، فقرة 1، 2، من القانون 10-، 03 السابق الذكر.

³ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 38.

⁴ بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10،

محاضرات أقيمت على طلبه الماجستير، بن عكنون الجزائر، 2010-2011، ص 19.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر و بحصص متساوية،¹ غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، و يتعين عليه في هذه الحالة تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل في الموضوع طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية،² و في حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة، بعد عقد الإمتياز في الشيوخ بإسم كل الورثة تطبيقا لأحكام الميراث المنصوص عليها في قانون الأسرة.³

ويشتمل عقد الإمتياز على البيانات التالية:⁴

- لقب وإسم وتاريخ الميلاد وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء.
- مدة الإمتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من إنقضاء المدة).
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.
- وبعد إستكمال كل الإجراءات يتم شهر العقد في المحافظة العقارية والهدف من القيام بعملية الشهر هو تثبيت ملكية العقار بما في ذلك حق الإمتياز للشخص المستفيد وإعلام الغير، ويرسل العقد بعد شهره إلى الديوان عن طريق إدارة أملاك الدولة الذي يقوم بتبليغه لصاحب الإمتياز.⁵

ثانيا: حالة المنح عن طريق إعلان الترشح

تخص حالة المنح عن طريق إعلان الترشح المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين و الأشخاص اللذين لديهم مؤهلات علمية أو تقنية، و يقدموا مشاريع لتعزيز المستثمرة و عصرنتها،⁶ و تحدد كفيات إعلان الترشح و معايير إختيار المترشحين بقرار

¹- فاطمة الزهراء لعمارة، مرجع سابق، ص23.

²- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84 سنة 1997.

³- بريك الزويبر، مرجع سابق، ص39.

⁴- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 326/10 السابق الذكر.

⁵- فاطمة الزهراء لعمارة، مرجع سابق، ص23.

⁶- سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص177.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

من الوزير المكلف بالفلاحة، و هذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326،¹ و تختلف إجراءات منح الإمتياز عن طريق إعلان الترشح عن إجراءات المنح عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز بإعتبار أن المستفيد من الإمتياز لم يكن عضو في مستثمرة فلاحية طبقا للقانون رقم 87-49،² وتجدر الإشارة إلى أنه صدر القرار رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 الصادر عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية الذي وضع الإجراءات.

تتم عملية إعلان الترشح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق نشر الإعلان في جريدتين وطنيتين يوميتين و باللغة العربية واللغة الفرنسية، بالإضافة إلى نشره بالإصاق إعلان على مستوى مقر الدائرة، البلدية، الولاية، التي تتواجد بها الأراضي المعنية، وكل الهيئات التابعة للقطاع الفلاحي ويتضمن الإعلان مجموعة من البيانات المتعلقة بالتحديد الدقيق لمكان تواجد الأراضي الفلاحية، ملف الترشح و مكان الإيداع، و توضيح الآجال القانونية لفترة إيداع الملف،³ و إذا كان المترشح لديه مؤهلات علمية و تقنية، فيجب عليه أن يرفق طلبه بمشروع تعزيز عصرنة المستثمرة، و يتم إيداع ملفات الترشح على مستوى المكاتب الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى إرسالها للجهة الإدارية المختصة بدراسة طلبات المترشحين، و تتمثل هذه الجهة الإدارية المختصة في لجنة خاصة تتشكل من الأمين العام للغرفة الفلاحية للولاية، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، و يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة هذه اللجنة، و يترأس إجتماعاتها مدير الديوان.⁴

وبعد دراسة الملفات من اللجنة المختصة والتحقق من توفر كل الشروط اللازمة المنصوص عليها قانونا، وإجراء تقييم لهذه الطلبات كدراسة مدى مساهمتها في عصرنة القطاع الفلاحي، ومناصب الشغل التي توفرها و آجال إنجاز المستثمرات وغيرها من المعايير...، وتختلف المعايير باختلاف المنطقة

¹ مادة 25 من المرسوم 326/10 السابق الذكر.

² كحيل حكيمة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز على ضوء القانون 03/10، مرجع سابق، ص59.

³ مادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المترشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة للأماك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية عدد44، سنة 2012.

⁴ مادة 5 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

وبإختلاف برنامج التنمية، ترتب الملفات حسب أولوية الإستفادة المنصوص عليها في المادة 17 من القانون رقم 10-03.¹

تحرر اللجنة بعد ذلك محضرا بأشغالها يتضمن أسماء المترشحين المقبولين، وترسل نسخة من هذا المحضر إلى الوالي المختص إقليميا ونسخة أخرى إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم بالإجراءات الشكلية الأخرى لإعداد عقد الإمتياز.²

أما فيما يخص إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات في إطار المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المعدل والمتمم وفق إجراءات خاصة، فقد نص المنشور على أن المستفيدين من حق الإمتياز ملزمون بإنجاز الأشغال المسطرة في البرنامج خلال 6 أشهر إلى تاريخ تسليم الإمتياز وذلك تحت الشروط يتم إلغاء العقد بناء على طلب من الديوان.³

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي

منح القانون 03/10 للمستثمر صاحب الإمتياز عدة حقوق لكي يقوم بإستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بشكل حسن وتوسيع وعصرنة نطاق فلاحته وبالمقابل وضع على عاتقه إلتزامات قانونية من الواجب عليه إتباعها وبما أن عقد الإمتياز هو عقد ثنائي الأطراف فإن الطرف الثاني أيضا (الدولة المانحة للحق) لها حقوق والتزامات سنتطرق لها.

الفرع الأول: آثاره بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز

يترتب على تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي مجموعة من الآثار القانونية تتمثل في تمتعه ببعض الحقوق وتحمله لبعض الإلتزامات وسنتطرق لكل منها على حدى فيما يلي :

¹ سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 179.

² المادتين 7 و 8 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012.

³ سوسن بوصبيعات، نفس المرجع، ص 179.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

أولاً: حقوق المتلقي صاحب الإمتياز

على خلاف القانون 87-19 فإن القانون 10-03 من مجال الحقوق الممنوحة للمستثمر الفلاحي بإعتباره الطرف الفاعل في تحقيق الأهداف الإقتصادية للقطاع الفلاحي و تنقسم إلى حقوق مرتبطة بالإستغلال وحقوق مرتبطة بالتصرف في حق الإمتياز :

1- حقوق مرتبطة بالإستغلال:

تنقسم الحقوق المرتبطة بالإستغلال إلى حرية إستغلال وإستثمار الأراضي الفلاحية و الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق الخروج عن الشيوع و الحق في الإنضمام إلى جمعيات مهنية للفلاحين والتي سنتناول كل منها في ما يلي:

أ- حرية إستغلال وإستثمار الأراضي الفلاحية:

ينصرف هذا الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والأملاك السطحية التابعة لها بناء على القيود الواردة في القانون 10/03 ودفتر الشروط، وهذا الحق يعطى للمستفيد دون غيره، إذ يعتبر القانون التدخل في التسيير من قبيل الإخلال بالإلتزامات المنصوص عليها في العقد، و يوجب الفسخ الإفرادي لعقد الإمتياز من الإدارة حدد المشرع ذلك لمدة سنة¹ واحدة، وينبغي أن يكون الإستغلال مباشراً وزيادة الإنتاج لإشباع حاجات الجمهور وتحقيق الأمن الغذائي².

ب- الحق في تكوين مستثمرة فردية عن طريق الخروج عن الشيوع:

نصت المادة 11 من القانون 10/03 أنه يجوز لصاحب الإمتياز تكوين مستثمرة فردية وذلك بتقديم طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

أحياناً نظام المستثمرة الفلاحية لا يتماشى مع حالة الشيوع بسبب النزاعات المستمرة بين أعضاء المستثمرة الجماعية لتضارب المصالح، و يتم إنهاء حالة الشيوع عن طريق تقديم طلب إلى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المشفوع و يكون الرد من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي

¹ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص50.

² كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص140.

³ فاطمة الزهراء لعامرة، مرجع سابق، ص28.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الفلاحية خلال 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب، و يمدد لمدة 30 يوما لدراسة الطلب جيدا كما له أن يقبل الطلب و يكون لصاحب الطلب الحق في إنشاء مستثمرة فردية عن طريق الخروج عن الشيوخ كما له أن يرفض الطلب و في هذه الحالة على صاحب الطلب أن يبقى في حالة الشيوخ أو يتنازل عن حقه.¹

ت- الحق في الإنضمام إلى جمعيات مهنية للفلاحين:

يحق للمستفيد الإنضمام لجمعيات مهنية بهدف ترقية عمله الفلاحي كما له الحق بموجب عقد رسمي بإنشاء تعاونيات فلاحية.²

2- حقوق مرتبطة بالتصرف في حق الإمتياز:

تنقسم هذه الحقوق الى الحق في رهن حق الامتياز و حق التنازل عن حق الامتياز و توريثه و الحق في ابرام عقد الشراكة و سنتطرق لكل منها على حدى

أ- الحق في رهن حق الإمتياز:

نصت المادة 12 من القانون 03/10:³ "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض"، يتبين من هذا النص بأن صاحب حق الإمتياز له حق تأسيس رهن عقاري على حقه من أجل تمويل المستثمرة الفلاحية وإعادة عصرنتها وذلك بالحصول على قروض الإستثمار وكذلك قروض الإستغلال،⁴ ويتعين إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لهذا التصرف لإتخاذ الإجراءات المناسبة.

ب- حق التنازل عن حق الإمتياز وتوريثه:

يجوز لأصحاب الإمتياز التنازل عن حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك التابعة لها مع مراعاة مجموعة من الشروط: أن لا يكون المتنازل له من الأشخاص اللذين تم إسقاط حقهم في ظل قانون 19/87، أن لا يكون المتنازل لهم ألغيت قرارات إستفادتهم سواء من طرف الوالي أو من طرف الديوان

¹- كحيل حكيمة، نفس المرجع، ص170.

²- فاطمة الزهراء لعمارة، نفس المرجع، ص28.

³- راجع القانون 03/10 المادة 12.

⁴- أحمد صالح علي، مرجع سابق، ص175.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الوطني للأراضي الفلاحية، الأشخاص الذين لهم حق إمتياز على مستوى الوطن،¹ و يتم التنازل في صورتين: التنازل عن حق الإمتياز بدون عوض كما جاء في نص المادة 14 من القانون 03/10 أنه يجوز التنازل مجاناً لذوي حقوق المستفيد في حالة العجز، و هي كل حالة من شأنها وقف الإستغلال الشخصي و المباشر للأراضي الفلاحية كما يكون التنازل مجاني في حالة بلوغ سن التقاعد أي نهاية الحياة المهنية للشخص المستفيد.²

وتتمثل الصورة الثانية في التنازل عن حق الإمتياز بعوض أي بقابل وهنا على المستفيد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمبلغ التنازل والشخص المتنازل له.

كما منح المشرع لأصحاب الإمتياز الحق في التوريث لذوي الحقوق، فالوفاة من الأسباب الطبيعية لإنتقال الإمتياز من المستثمر إلى وريثه حيث يختار الورثة أحد منهم يمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية ويجب أن يتمتع بالأهلية القانونية الكاملة لتحمله الإلتزامات التعاقدية وأيضاً يجب أن يقوم بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية.³

ت- الحق في إبرام عقد شراكة:

بصدد جلب رؤوس الأموال وتشجيع الإستثمار الأجنبي لإعادة عصرنه وسائل الإنتاج الفلاحي لجأت الدولة إلى الشراكة في إستغلال المستثمرة الفلاحية، حيث جاء القانون 03/10 في مادته 21 "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية".⁴

¹ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 43.

² كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 141.

³ بريك الزويبر، نفس المرجع، ص 46 وما يليها.

⁴ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 54.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الملاحظ من نص المادة أن المشرع إستوجب الكتابة لعقد الشراكة تحت طائلة البطلان وتكون الكتابة رسمية أمام الموثق ويتم شهره أمام المحافظة العقارية مع إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا التصرف.¹

3- حقوق مرتبطة بإستمارية العلاقة التعاقدية:

تنقسم هذه الحقوق الى حقين الحق في تجديد العقد و الحق في فسخ العقد

أ- الحق في تجديد العقد:

تقوم مصلحة المستثمر الفلاحي بإستمرار علاقته التعاقدية مع إدارة أملاك الدولة، و ذلك بتجديد عقد الإمتياز و هذا ما جاءت به المادة 4 من القانون رقم 03/10 حيث أن مدة عقد الإمتياز 40 سنة قابلة للتجديد، و هذا لعدة أسباب فهذا التجديد يعتبر بالنسبة للمتلقي نوع من الطمأنينة لكون غالبيتهم كانوا يملكون حق إنتفاع دائم لينتهي بهم المطاف بتأقيت الحق كما يمكن أن يتطلب الإستغلال الأمثل للأرض مدة أكبر من المدة المعينة في العقد لذلك إستوجبت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و المادة 20 من دفتر الشروط على المستثمر الفلاحي إيداع طلب التجديد لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية في أجل 10 شهر قبل انتهاء 40 سنة و يتم التجديد بعقد و دفتر شروط جديدين و يترتب على العقد نفس الإجراءات القانونية المترتبة على العقد القديم.²

ب- الحق في فسخ العقد:

يحق للمستفيد إنهاء عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدة 40 سنة أي يمكن له الإنسحاب من المستثمرة الفلاحية بناء على طلبه³، وبالرجوع للمادة 26 من القانون 03/10 نجد أن للمستفيد الحق في تعويضه على كامل الأملاك السطحية ومبلغ التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية ويمكن الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.⁴

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص173.

²- بريك الزويبير، نفس المرجع، ص215.

³- فاطمة الزهراء لعامرة، مرجع سابق، ص28.

⁴- بريك الزويبير، مرجع سابق، ص52.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

ثانيا: التزامات المتلقي صاحب الإمتياز

للمتلقى التزامات تقع على عاتقه سنتطرق إليها على حدى

1- الإلتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة:

يقوم أساس الإلتزام في مبدأ الأرض لمن يخدمها¹ وبالرجوع للمادة 22 من القانون 03/10 نجدها نصت على ضرورة مشاركة المستفيد صاحب الإمتياز في حالة كانت المستثمرة الفلاحية فردية في إدارة وتسيير واستغلال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، أما إذا كانت المستثمرة جماعية فيجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز تحديد طريقة لتعيين ممثل للمستثمرة وطريقة تحدد مهام كل واحد منهم في المستثمرة وذلك بموجب إتفاقية سواء كانت محررة في شكل رسمي أو عرفية.²

2- الإلتزام بالمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم التآجير من الباطن:

يقع على عاتق المتلقي صاحب الإمتياز الإعتناء بالأرض وإبقائها على الوجه الممنوح له دون الإخلال في طابعها الفلاحي فهذا الحق مؤقت ينتهي بإنهاء المدة المقررة في العقد ويعدم تجديده فيرجع للإدارة المانحة وهي صاحبة الرقبة والرقابة للحق، أيضا لا يجوز للمستفيد إبرام عقد إيجار من الباطن على الأرض وأملكها السطحية حيث في حالة إبرامه للعقد فإنه يعتبر باطلا بطلان مطلقا فلا يمكن إجازته و للإدارة المانحة الحق في فسخ عقد الإمتياز حسب ما جاءت المادة 03 من دفتر الشروط.³

3- إلتزام بإكتتاب عقد التأمين:

يقوم المستفيد صاحب الإمتياز بحماية نفسه من المخاطر الإحتمالية في الإنتاج الفلاحي التي لا يمكنه السيطرة عليها،و ذلك بإبرام عقد تأمين لدى شركات التأمين من خلال دفع أقساط تتوافق مع حجم الخطر المحتمل فتقوم شركات التأمين بتعويض المؤمن له عن الخطر إذا حدث.⁴

¹- بلحاج جيلالي، مرجع سابق، ص216.

²- فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع نفسه، ص28.

³- بلحاج جيلالي، مرجع سابق، ص220.

⁴- بلحاج جيلالي، نفس المرجع، ص224.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

4- الإلتزام بدفع إتاوة:

يعتبر أهم التزام يقع على عاتق صاحب الإمتياز فهي حق مالي للدولة ومورد مالي للخزينة العمومية ويتم تحديد كيفية حساب الإتاوة حسب المناطق وبالهكتار سويًا في قانون المالية التكميلي ويتم دفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة وتخص الأراضي دون الأملاك السطحية.¹

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المانح (الدولة)

بما أن الدولة طرف في عقد الإمتياز بإعتبارها سلطة مانحة للحق فإنه بمجرد تطبيق عقد الإمتياز تحصل على مجموعة من الحقوق و الإلتزامات

أولاً: حقوق الدولة:

وتنقسم إلى حقوق إدارية عامة وحقوق إدارية خاصة.

1- حقوق إدارية عامة

هي جملة الحقوق التي تترتب للإدارة بمناسبة إبرام عقد الامتياز الفلاحي بإعتباره عقدا إداريا وعملا من أعمال الإدارة في مجال تسيير أملاكها.

1- الحق في الرقابة:

وفقا للقواعد العامة في العقود الإدارية فإن الإدارة تملك حق مراقبة وتوجيه المتعاقد معها أثناء تنفيذ إلتزاماته، ولا يتطلب وجود نص بالعقد يمنحها تلك السلطة، ودون إعتراف بأي نص يحظر عليها إستعمال حق الرقابة لتعلقه بالنظام العام، الأمر الذي لا يجيز للإدارة التنازل عن إستعمال هذا الحق أو الإتفاق مع المتعاقد معها على الإعفاء منه،² ويشترط لتطبيق حق الرقابة أن يكون المتعاقد مع الدولة المانحة ينفذ إلتزاماته المذكورة في العقد.³

¹ فاطمة الزهراء لعمارة، مرجع سابق، ص 29.

² عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته قضاءا وتحكيميا، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص 32.

³ حمادة عبد الرزاق عمارة، النظام القانوني لعقد الامتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص 540.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

و لقد نص القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، على إستحداث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمثل بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي تحت مسمى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في المادة 52 منه، و تم تجسيد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24¹، و قد تضمنت المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 أنه " دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يملان للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت، للتأكد من مطابقت النشاطات المقامة عليها في أحكام القانون 03/10، و يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة"².

ويعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا لمالك الرقابة و يهدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية وإحترام تخصيصها فيمكنه أن يقوم بالرقابة في أي وقت، لكن المادة نصت على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان كالبناى أو التهيئة والنشاطات بها ذات طابع فلاحى، أن لإستغلال الأراضي وإستثمارها من عدمه لم يتطرق له نص المادة.³

2- الحق في فسخ العقد:

تقوم الإدارة بإبرام عقد الإمتياز من أجل تحقيق المصلحة العامة والتي تأخذ بعد إقتصادي في عقد الإمتياز، فيمكنها إنهاء العقد بالإدارة المنفردة عن طريق الفسخ الإداري دون الحاجة إلى إستصدار حكم قضائي إذا تعارض تنفيذه مع المصلحة العامة أو أصبح هذا التنفيذ غير ذي جدوى لأن المصلحة العامة هي مرجع التعاقد ووسيلة لنهاية هذه المصلحة.⁴

ويعتبر الفسخ الإداري من مميزات العقود الإدارية حيث يتم عن طريق قرار إداري صادر عن الإدارة، وهنا يكمن الفرق بين العقود الإدارية والمدنية، فقد يرتكب المتعاقد مع الإدارة خطأ فتعتمد الإدارة إلى

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في

2009/10/22 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم 61.

² المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق الذكر.

³ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 59.

⁴ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مرجع سابق، ص 130.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

المبادرة لفسخ العقد، في هذه الحالة يجوز للمتعاقد أن يلتمس من القاضي الإداري أن يحكم له بالتعويض بسبب هذا الفسخ.¹

ب- الحقوق الإدارية العامة

هي الحقوق التي يختص عقد الإمتياز الفلاحي بترتيبها دون سائر العقود الإدارية التي تبرمها الدولة المانحة في مجال تسيير أملاكها ومرافقها العامة وتتمثل هذه الحقوق على الخصوص فيما يلي:

1- الحق في الإتاوة:

يعتبر مصطلح الإتاوة مصطلح مالي يشابه فكرة الضريبة إلا أنه يختلف عنه كون الإتاوة يتم فرضها بمقابل وهو الإنتفاع بالشيء في حين أن الضريبة ليس لها مقابل.

يحدد مبلغ الإتاوة بموجب قانون المالية ويتم دفع المبلغ كل سنة، ويعتبر مبلغ رمزي لا يتناسب مع قيمة الإنتفاع بالأرض، ولا يمكن للمستفيد أن يتهرب من دفعه أو يتحجج بعدم خدمة الأرض أو تلف المحاصيل أو حدوث كوارث طبيعية.²

ويعود السبب في فرض الإتاوة على المستفيدين من قبل المشرع الجزائري إلى إمكانية مساهمة هذه المبالغ في تمويل إنجاز بعض المنشآت القاعدية للفلاحة، كبناء السدود ومد قنوات الري وحتى تهيئة الطرق، ومنه فإن هذه الإتاوة تعود بالنفع على المستثمر الفلاحي بطريقة غير مباشرة.³

وتم النص على حق الدولة في الإتاوة طبقاً لأحكام المادة 4 من القانون رقم 03/10 والتي أحالت تحديد قيمتها إلى قانون المالية، حيث تنص المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 على «تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مرجع سابق، ص 203.

² عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص وخصوصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2005، ص 216.

³ جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 172.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار وسنويا وخارج المرسوم».¹

وتقوم لجنة ولائية يترأسها مدير المصالح الفلاحية بتصنيف الأرض الفلاحية طبقا للتصنيف الذي جاء به المرسوم التنفيذي 12-124 لتحديد قيمة الإتاوة المفروضة عليها، وذلك بعد تلقي تصريح من قبل المستثمر صاحب الإمتياز، وبعد إعداد التصنيف يقوم رئيس اللجنة بإخطار مدير أملاك الدولة للولاية الذي يتولى إعداد الأوامر بالدفع لإرسالها إلى صاحب الإمتياز.²

وقد نص القانون 03/10 على جزاء عدم دفع الإتاوة، الذي يتمثل في الفسخ بالطرق الإدارية المنصوص عليها في المواد 28،29 من نفس القانون وكذا المادة 08 من الفصل الثالث للمرسوم التنفيذي رقم 10/326 المتضمن دفتر شروط الإمتياز هي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.³

2- الحق في ممارسة الشفعة:

يقصد بالشفعة في القواعد العامة وفق المادة 794 من القانون المدني أنها «رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا»⁴، كما نص المشرع على حق الشفعة في قوانين خاصة أخرى كقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 و القانون رقم 87-19، و مجال ممارسة الدولة لحق الشفعة ضمن هذا القانون يكون منصبا على الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة،⁵ و يدخل في مفهوم العقار طبقا لنص المادة 794 السالفة الذكر كل حق عيني يقع على العقار بما فيه ذلك حق الإمتياز الممنوح في إطار القانون رقم 03/10 بإعتباره يخول للمستثمر الفلاحي حق إنتفاع بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و بناء على هذا يمكن القول أن الشفعة طبقا للقانون

¹ مادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي 2010.

² جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص173.

³ مادة 8 من المرسوم التنفيذي 10/326.

⁴ المادة 794 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد78.

⁵ المادة 52 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه الفلاحي، والمادة 24 من القانون رقم 87-19.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

رقم 10-03 هي رخصة تجيز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعتبره هيئة عمومية الحلول محل المتنازل له عن حق الإمتياز الفلاحي بإسم و لحساب الدولة بإعتبرها مالكة للرقبة.¹

3- الحق في إسترجاع الأراضي:

للدولة مانحة الإمتياز الحق في إسترجاع الحق العيني موضوع الإمتياز و الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية، و تمارس الدولة هذا الحق عن طريق إدارة أملاك الدولة،² و يثبت هذا الحق للدولة إما في حالة تطبيق إجراء نزع الملكية لتحقيق منفعة عامة فيما أن حق الإمتياز هو حق عيني عقاري يمنح للمستثمر الحق في إستغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإنه يمكن للدولة أن تنزع الحق العيني طبقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة و تسترجع الأملاك الممنوحة طبقا لأحكام القانون رقم 91-11 المتعلق بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و المرسوم التنفيذي له المعدل و المتمم، أو في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية، حيث أنه يمكن للدولة أن تسترجع الحق العيني والأملاك السطحية موضوع الإمتياز في حالة إلغاء تصنيف الأرض كأرض فلاحية وإدماجها في الأراضي القابلة للتعمير أو لأجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية³، بالإضافة إلى حالات الإسترجاع طبقا للقانون رقم 10/03 والمرسوم التنفيذي له.

ثانيا: إلتزامات المانح (الدولة):

بإعتبار أن الدولة مالكة الرقبة، ومانحة حق الإمتياز تحظى بحقوق كما سبقت الإشارة فإنها وبالمقابل تقع على عاتقها بعض الإلتزامات التي ستذكر:

1- الإلتزام بإعداد عقد الإمتياز:

السبب وراء إلزام المانح بإعداد و عقد الإمتياز هو تغيير المشرع لنمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من حق الإنتفاع الدائم المكرس بموجب القانون رقم 87-19 إلى حق الإمتياز المكرس بالقانون 10/03 وفق ما نصت عليه المادة 03 و02 منه، بالإضافة إلى أن قانون 10/03 و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 حدد إجراءات و شروط إعداد عقد الإمتياز الفلاحي سواء

¹ جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص165.

² حمادة عبد الرزاق حمادة، مرجع سابق، ص815.

³ جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص174.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

للمستثمرين الفلاحين اللذين سبق لهم الإستفادة في ظل قانون 19/87 عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم، أو الأشخاص اللذين لم يسبق لهم الإستفادة من حق الإنتفاع الدائم و المذكورين في نص المادة 17 من القانون 03/10 و ذلك عن طريق إعلان الترشح، كما يقع هذا الإلتزام على الدولة بإعداد عقد الإمتياز للمتنازل له عن حق الإمتياز في حالة عدم الأخذ بالشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو الشركاء في الشبوع إذا ما كانت المستثمرة جماعية طبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، و كذلك في حالة منح حقوق الإمتياز المكتسبة عن طريق الشفعة من قبل الديوان عن طريق البيع المزاد العلني في إطار المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي.¹

2- الإلتزام بالتعويض عند إنتهاء عقد الإمتياز:

يمتد عقد الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، و عند إنتهاء المدة ينتهي العقد و ذلك في حالة عدم تجديده، أو ينتهي العقد بطلب من المستثمر قبل إنتهاء المدة القانونية، أو في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالإلتزامات المفروضة عليه وفق الم 26 من القانون 03/10 و في كل الحالات تلزم الدولة بتعويض المستثمر على جميع الإضافات أو التحسينات التي قام بها في المستثمرة و يتم تحديد التعويض من طرف الإضافات أو التحسينات التي قام بها في المستثمرة و يتم تحديد التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة، و لكن لمنح التعويض يشترط أن تكون الأملاك المسترجعة في حالة جيدة أما في حالة ما إذا كانت الأملاك في حالة سيئة فيتم إقتطاع 10% من التعويض الممنوح كتعويض للدولة عن الحالة للأملاك.²

من الملاحظ ان كلما كان هناك ضمانات لحقوق الفلاح و تحفيزات كلما زاد الإنتاج فمن حق الفلاح أن تكون له رعاية صحية و إجتماعية، لكن الوضع في مصر كان على غير ذلك إذ تأتي الزراعة في مرتبة متأخرة من حيث نصيبها من الإستثمارات الكلية مما أثر على إنتاج الفلاحين.

¹ جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص 177.

² منية مقلاتي، مرجع سابق، ص 45.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

المبحث الثاني: هيئات الرقابة والمنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي

ومن أجل حسن تطبيق عقد الإمتياز والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وإستغلالها إستغلالاً أمثل، أعطى المشرع للدولة المانحة للحق حق الرقابة بواسطة أجهزة مختلفة تساعد في فرض سلطتها بإعتبارها مالكة لحق الرقبة وتتدخل هاته الأجهزة والهيئات بصفة مباشرة سنتعرض اليها في المطلب الاول، وأثناء تنفيذ أطراف العقد لإلتزاماتهم يترتب عن ذلك ظهور مجموعة من النزاعات داخل أو خارج المستثمرة وهذا ما سنتطرق له في المطلب الثاني بالتفصيل.

المطلب الأول: هيئات الرقابة على استغلال الاراضي الفلاحية

سنتطرق في هذا المطلب إلى تبيان مختلف أجهزة وهيئات الرقابة التي تساعد الدولة بصفة مباشرة في فرض رقابتها على المستثمرين الفلاحيين لحماية الأراضي الممنوحة، المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، واللجنة الولائية.

الفرع الاول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة عامة ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي يخضع في علاقته مع الدولة للقانون الإداري، في حين يعد تاجراً في علاقته مع الغير، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية،¹ يقع مقره الرئيسي في الجزائر العاصمة وله فرع في كل ولاية.

تم إنشاء الديوان بموجب المادة 1 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وتجسد ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009.

1- الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية، أما بالنسبة لإدارته فتكون من طرف مجلس الإدارة ويسيره مدير عام.

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 10-03، مرجع سابق، ص 63.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

أ- مجلس الإدارة:

نصت المادة 13 من المرسوم رقم 87/96 على أعضاء مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهم: ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيساً، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلاً، ويمكن للمجلس أن يستعين بأي شخصية ذات كفاءة معترف بها في المسائل المطروحة للنقاش.¹

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من وزير الفلاحة و ذلك لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد و ذلك بإقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، و يجتمع المجلس في دورات عادية و غير عادية، و يشترط حضور نصف الأعضاء على الأقل لتصح المداولة، و تتخذ القرارات بالأغلبية، أما إذا تعادلت الأصوات تفصل بصوت الرئيس،² أما بالنسبة لإختصاصات المجلس فهو يختص بتنظيم سير الديوان و إعداد البرنامج السنوي و برنامج إستثمارات الديوان و شروط إبرام الإتفاقيات و الصفقات و المعاملات الأخرى، بالإضافة إلى إقرار مدى ملائمة حياة الديوان للأراضي الفلاحية و الشروط المتعلقة بها.³

ب- المدير العام:

يتعين المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 بموجب مرسوم رئاسي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة، و التي عدلت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 التي كانت تنص على أن المدير العام يتعين بموجب مرسوم تنفيذي و يعتبر المدير العام مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل إحترام صلاحيات مجلس الإدارة، و الممثل القانوني للديوان في كل أعمال الحياة المدنية و أمام القضاء، بالإضافة إلى أنه يمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين في الديوان، و يقوم بإعداد مشروع الميزانية التقديرية و يسهر على تنفيذها، و

¹ مادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم 61.

² كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 10-03، مرجع سابق، ص 64.

³ مادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

يحضر إجتماعات مجلس إدارة الديوان، و يقوم بتنفيذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة وزير الفلاحة عليها.¹

بالإضافة إلى كل هذه المهام فإن المدير العام أيضا له صلاحية إقتراح النظام الداخلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتداول بشأنه مجلس الإدارة يوافق عليه الوزير المكلف (وزير الفلاحة).²

بالإضافة إلى مهمة مراقبة مدى إستثمار وإستغلال الأراضي من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، وعند التأكد من عدم إستثمارها من طرفه يقوم الديوان بإذاره وإتخاذ جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الإمتياز، ثم بعد ذلك يقوم الديوان الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الإستثمار أو الإيجار أو البيع.³

وسع القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له رقم 326/10 من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفيما يلي سنذكر بعض هذه الصلاحيات:

- التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز.
- تسليم عقود الإمتياز إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز، بعد إستكمال شكليات التسجيل.
- تنفيذ إجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ودراستها.
- للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الإمتياز وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10 حيث يقوم الديوان بتحرير محضر المخالفة وتوجيه له إنذار، وفي حالة عدم إمتثاله يقوم الديوان بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري لعقد الإمتياز المبرم بينها وبين المستثمر، ويعد إخلالا بالإلتزام في الحالات المذكورة في المادة 29 من القانون 03/10.

¹ شامل إسماعيل ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، طبعة أولى، ص 138.

² مادة 11 من المرسوم التنفيذي 87/96 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09.

³ فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع السابق، ص 39.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

- الفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الإمتياز من حالة الشروع وإنشاء مستثمرة فردية، مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية في ذلك.
- يعتبر حق الشفعة من أهم الصلاحيات الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمارسه الديوان عن طريق التدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة عدم وجود وارث، ونص المشرع على حق الشفعة في المادة 794 من القانون المدني، والمادة 15 من القانون 03/10.¹

الفرع الثاني: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 413/05 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 الذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، خصص هذا الصندوق للإعلانات المتضمن مساهمة الدولة في تنمية الإنتاج و كذا الإنتاجات الفلاحية و تميمها² و دعم أسعار المنتجات الطاقوية في الفلاحة وتخفيض نسبة الفوائد على القروض و الصناعة الغذائية على المدى القصير و المتوسط و الطويل و دعم المصاريف المتصلة بدراسات الجدوى و التكوين المهني و الإرشاد و متابعة مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بالموضوع و كذا الإعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي و حماية أشكال الثروة الحيوانية و النباتية.³

1- مراقبة الصندوق للإستثمارات الفلاحية:

تهدف التنمية إلى ترقية المجال التقني والمالي قصد بناء فلاحية عصرية من خلال حماية والإستعمال العقلاني للمواد الطبيعية.

¹ جنيدي بوبكر، النظام القانوني لحق الامتياز في العقار الفلاحي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة، 2017/2018، ص31.

² بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي، مرجع سابق، ص78 وما يليها.

³ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 413/05 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة بتاريخ 2005/11/02.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

2- مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للإستثمار الفلاحي:

من الأهداف التي يرغب فيها الإستثمار الفلاحي تحقيقها:¹

- إستصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية وذلك من أجل إعادة توزيع الأراضي على الفلاحين.
- توفير 330.000 منصب عمل.
- توفير الموارد المالية لإشباع ميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة.
- إعادة هيكلة المجال الفلاحي.
- تحسين ظروف المعيشية للفلاحين.
- تأهيل الموارد لمختلف الجهات.
- تشجيع الإستثمار الفلاحي وأيضا تضجيع المستثمرين الأجانب للإستثمار الوطني.

3- مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية:

وذلك عن طريق مراقبة الإنتاج الفلاحي في إطار تقليص الفاتورة الغذائية، تكييف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات ويقوم بمراقبة درجة خصوبة الأراضي والأنشطة التي تؤمن مداخيل الفلاحين والمحافظة على الوجهة الفلاحية للمستثمرة سواء كانت فردية أو جماعية.²

الفرع الثالث: اللجنة الولائية

تتم الرقابة عن طريق اللجنة الولائية بدراسة الملف لإبداء الرأي فيه الذي يودعه طالب الحصول على حق الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فتتدخل اللجنة لإعطاء معلومات تكميلية تتعلق بالملف لمساعدة الديوان في دراسته على هذا الأساس تتولى اللجنة عملها الرقابي ضمانا للشفافية والصرامة في دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مؤقت.³

¹ بريك الزويبر، نفس المرجع، ص 79.

² بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 80.

³ بوطبال فيصل، زحاف محمد، عقد الامتياز في العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 65.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

و تلعب الأنظمة الرقابية في كل الدول العربية دور فعال و مجدي بدليل أن الدول حققت نتائج جد مرضية في القطاع الفلاحي، و يرجع الفضل في ذلك للتطبيق الفعلي للدور الرقابي من طرف الأنظمة الرقابية و إشرافها على الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، حيث بلغت نسبة مساهمة القطاع الزراعي في الناتج المحلي في السودان 30.4 في المائة في سنة 2009 تليها سوريا بنسبة 21.7 في المائة ثم المغرب بنسبة 15 في المائة و مصر بنسبة 13 في المائة و الجزائر بنسبة 9.2 في المائة و تونس بالنسبة 8.2، أما بالنسبة للدول العربية الأخرى كموريتانيا و اليمن و لبنان و ليبيا و الأردن فقد تراوحت نسبة المساهمة بين 18.8 في المائة و 209 في المائة سنة 2009.

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي

عند تنفيذ طرفي عقد الإمتياز لإلتزاماتهم القانونية قد تحدث نزاعات بين أعضاء المستثمرة أو خارجها، وفق القانون 03/10 المحدد لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكفيات تطبيق حق الإمتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة نرى قد أحالا المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز و تم تقسيمها بعضها إلى القضاء العادي و البعض الآخر للقضاء الإداري، لذلك سنتطرق في مطلبنا لأهم المنازعات المطروحة على القضاء العادي و ذلك في الفرع الأول و خصصنا الفرع الثاني لمنازعات القضاء الإداري.

الفرع الأول: المنازعات المختصة بها القضاء العادي

من أجل حماية حقوق المستثمر والدولة يختص القضاء العادي بالنظر في الدعاوي التالية:

أولاً: حماية حق الإمتياز الفلاحي عن طريق دعاوى الحيابة

دعوى الحيابة تحمي كل حق عيني أصلي بذلك فإن الحائز على هذا الحق يستطيع أن يستند لدعوى الحيابة لحماية حقه إذا ما توفرت شروط الحيابة، فلا يقصد من رفع دعوى الحيابة التعويض عن الضرر بل الهدف منها حماية الوضع الظاهر للحائز.¹

¹ - قادي نادية، النطاق القانوني للحيابة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، جامعة باتنة، الجزائر، 2009/2008، ص157.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

و بما أن المستثمر الفلاحي صاحب الإمتياز يمتلك حق الإمتياز الذي يعتبر حق عيني عقاري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فإن له أن يحمي حيازته لهذا الحق عن طريق دعاوى الحيازة المنصوص عليها قانونا و ذلك بعد توفر مجموعة من الشروط بالإضافة إلى الشروط العامة لرفع أي دعوى قضائية من الصفة و المصلحة و الأهلية القانونية، و أيضا شهر عريضة الدعوى أمام المحافظة العقارية بإعتباره حقي عيني عقاري يجب توافر مجموعة من الشروط الخاصة بدعوى الحيازة مذكورة في المادة 524 من القانون 09/08 :

أن تكون حيازة المستثمر الفلاحي حيازة قانونية فيجب أن تكون هادئة و غير مشوبة بعيب الإكراه أي إذا حصل عليها المستثمر بالقوة أو التهديد، أن تكون علنية غير مخفية، أن تكون مستمرة غير منقطعة فيجب أن تتوالى السيطرة المادية على الحق العقاري في فترات متقاربة، أن تكون خالية من اللبس و الغموض في القصد و الغاية من الحيازة بأن لا يعرف أن الشخص يجوز لحسابه أو لحساب غيره.¹

بتوفر الشروط سابقة الذكر وإذا ما وقع تعدي من الغير على أرض المستثمرة فللمستثمر الفلاحي مباشرة دعاوى الحيازة المتمثلة في كل من دعوى إسترداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

1- دعوى إسترداد الحيازة:

تنص المادة 525 من القانون 09/08 "يجوز رفع دعوى إسترداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن أغتصبت منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

من إستقراء نص المادة نرى أنه يمكن للمستثمر إرجاع حيازته على عقاره أو حقه العيني العقاري التي سلبت منه بالإكراه أو التعدي مع إثبات أنه كان حائز للعقار حيازة مادية وقت سلبه وإنتزاعه منه بدعوى إسترداد الحيازة، ولا يشترط القانون في رفعها أن تدوم حيازته للحق العقاري سنة كاملة فيمكن له رفع الدعوى ولو دامت حيازته يوم واحد أو أقل.²

¹ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 285.

² كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل أحكام القانون 03/10، مرجع سابق، ص 213.

2- دعوى منع التعرض:

تعتبر دعوى منع التعرض من أهم الدعاوى الحيازة بل هي دعوى كالحيازة الرئيسية إذ تحمي الحيازة في ذاتها، حيث ترفع في كل صور التعرض الموجه ضد الحيازة، جاء في نص المادة 820 قانون مدني جزائري "من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض".

نستنتج من المادة سالفة الذكر أن من شروط قبول دعوى التعرض أن يكون المستثمر الفلاحي حائز حيازة قانوني للحق العيني لمدة سنة كاملة، قبل وقوع التعرض الذي يقصد به كل عمل مادي يتضمن إدعاء بحق في منازعة المدعي في حيازته¹ و من صور التعرض في عقد الإمتياز أن ينفرد عضو من أعضاء المستثمرة الجماعية بإستغلال جزء معين دون باقي الأعضاء، أو أن يمنع باقي الأعضاء من إستغلال الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة كالأبار و المخازن و الغرس و قنوات الري و يمكن للمستثمر رفع دعوى التعرض كما يمكن للمستثمرة الفلاحية رفعها عن طريق ممثلها المتفق عليه في الإتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة، و يكون هذا الإتفاق غير ملزم للغير و ذلك للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالمستثمر و في غالب الأحيان يلجأ القاضي في هذا النوع من الدعاوي إلى الخبرة من أجل معاينة واقعة التعرض.²

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

دعوى الأعمال الجديدة تهدف لحماية حيازة حق الإمتياز من جميع السلوكات والأعمال التي يشرع في تنفيذها الغير وتشكل خطر في إستغلال الأراضي الفلاحية في المستقبل لو أنها تمت فحسب المادة 821 من القانون المدني فقرة الأولى أنه كل شخص يحوز عقارا ومدة حيازته إستمرت لسنة كاملة وتعرض لأعمال تهدد حيازته له الحق في رفع دعوى لوقف هاته الأعمال بشرط أن تكون الأعمال مازالت في الإنجاز ولم ينتهي عام واحد على البدء فيها.³

¹ صدوقي المهدي، دعوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 5، 2019، ص23.

² جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص287.

³ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص288.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

يقوم برفع هذه الدعوى المستثمر الفلاحي كما يمكن للمستثمر الفلاحية أن ترفعها عن طريق ممثلها الذي تم الإتفاق عليه في الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة و التي تكون غير ملزمة للغير، و يقع على القاضي قبل فصله في الدعوى التأكد من أن الأعمال التي في سير الإنجاز تحقق تهديد فعلي للمستثمر إذا ما انتهت، و عليه في ذلك أن يقوم بتعيين خبير للانتقال إلى المكان محل الدعوى لمعرفة إذا كانت في مرحلة الشروع في إنجازها أم أنها تمت فإذا تمت كان على المستثمر رفع دعوى منع التعرض لأن دعوى وقف الأعمال الجديدة تقوم على أساس أن الأعمال تكون غير منتهية.¹

ثانيا: المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

جاء في نص المواد 22 و 23 من القانون 03/10 وجوب المستثمرين أصحاب الإمتياز تسيير مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية و في حالة كانت المستثمرة الفلاحية جماعية يتعين على أعضائها إبرام إتفاقية فيما بينهم ملزمة بالنسبة لهم و غير ملزمة للغير تحدد كيفية إدارة المستثمرة و كذا تحديد المهام و عمليات الإستغلال و تعيين شخص منهم يمثلهم أمام الجهات القضائية و أيضا كيفية توزيع المداخل و تقسيم الأرباح و الفوائد، و لكن قد يخل المستثمرين أصحاب الامتياز بالتزاماتهم سالفه الذكر مما يؤدي إلى نشوء نزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.²

1- المنازعات حول تقسيم الأرباح:

في حالة حدوث نزاع حول تقسيم الأرباح فالقاضي المدني هو المختص، حيث جاء في القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع متعلق بطلب أحد أعضاء مستثمرة فلاحية نصيبه من منتج الأشجار كما يلي "حيث ترد المحكمة العليا إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان المطعون ضده من منتج أشجار العنب والطاعنين قاموا ببيع بستان العنب وبالتالي قضاه المجلس على صواب بتطبيقهم المادتين 15 و 17 من قانون 19/87.³

¹ جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص 289.

² بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مقال قانوني، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 13، ص 313.

³ بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مرجع سابق، ص 93.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

ويتعين على كل مستثمر فلاحي صاحب إمتياز أن يشارك بصفة شخصية ومباشرة في إدارة المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة بالتعويض أمام القضاء فالعضوية لا تكفي لوحدها.¹

2- المنازعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة:

تشمل المنازعات المتعلقة بحلول الورثة محل مورثهم في حالة وفاته وعدم قيامهم بإختيار من يمثلهم لتكفل بكل التزامات المتوفي وكذا في حالة عدم تنازلهم سواء بمقابل أو بدون مقابل لأحد الورثة أو الغير في هاته الحالات يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهات القضائية للفصل في الدعوى بغية اثبات تخلي الورثة عن حقهم أمام القضاء العادي.²

3- المنازعات المتعلقة بالأخذ بالشفعة:

يظم هذا النوع من المنازعات عندما يتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني الممنوح له بموجب عقد إمتياز بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، هنا يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية إذا كان المتنازل من بين أعضاء مستثمرة فلاحية جماعية و كذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سواء المتنازل عضو في مستثمرة جماعية أو مالك لمستثمرة فردية، رفع دعوى لإعلان رغبتهم في الأخذ بالشفعة و على القاضي التأكد من صفة طالب الأخذ بالشفعة و كذا التأكد من إحترام الآجال القانونية و التأكد من وجود وصل إيداع يتضمن ثمن التنازل لدى الموثق من قبل الشخص الذي يسجل محل المستثمر المتنازل.³

ثالثاً: المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

تنشأ هاته المنازعات بالإخلال في الإلتزامات العقيدة التي مصدرها عقد يبرمه المستثمر صاحب الإمتياز مع الغير من أجل مباشرة إستغلال المستثمرة و تسييرها سواء كان الطرف الثاني في العقد شخص طبيعى أو إعتباري خاضع للقانون الخاص، و من الأمثلة الشائعة حول الإخلال بالتزام عقدي

¹ قاسمي نور الهدى، المنازعات الناشئة على الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، 2010/2009، ص 17.

² جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 291.

³ فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 48.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

المنازعات الناشئة حول عقد القرض بين المستثمر و المؤسسة المالية البنك مثلا فيقوم أحد الأطراف بعدم الوفاء بالتزاماته إتجاه الطرف الآخر كتوقف المستثمر عن دفع الأقساط أو تعذره عن الوفاء بقيمة القرض في الأجل المحدد فتستطيع المؤسسة المالية بعد إعدار المستثمر حجز حق الإمتياز:¹ و كذا تنشأ هاته المنازعات بدون وجود علاقة تعاقدية فيكون مصدرها الإخلال بالتزام قانوني فأى شخص يسبب ضرر للغير يلتزم بالتعويض عن الضرر الملحق و قيمة التعويض تتحدد بعد التأكد من العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.²

الفرع الثاني: المنازعات المختصة بها القضاء الإداري

تعد المحكمة الإدارية الجهة القضائية الابتدائية المختصة بالفصل في جميع المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي التي تكون أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيها، وذلك بسبب إعتداد الجزائر على المعيار العضوي في تحديد النزاع الإداري وسوف نتعرض لأهم النزاعات التي يختص بها القاضي الإداري فيما يلي:

أولاً: دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي إجراء قانوني يتمثل في دعوى قضائية يطلب الطاعن بمقتضاها من القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا مراقبة مشروعية قرار إداري،³ كما عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحدد قانونا.⁴

ومنه يمكن القول أن سلطات القاضي الإداري في هذه الدعوى تنحصر في البحث في مشروعية القرار الإداري والحكم بإلغائه في حالة عدم مشروعيته،⁵ وعليه فإن دعوى الإلغاء تهدف إلى تحقيق إحترام مبدأ

¹ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 290.

² جيلالي بلحاج، نفس المرجع، ص 291.

³ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الجزء الأول، ص 22.

⁴ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 48.

⁵ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.

1- دعوى إلغاء قرار الوالي الراض لمنح الإمتياز:

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتضمن كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، على أنه عند القيام بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، يقوم صاحب هذا الحق بإيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته،¹ و إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية كالتحقق من الوثائق محل التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بها يرسل الملف إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي،² و نصت المادة 8 من نفس المرسوم أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة و قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³ من أجل إستكمال عملية التحويل وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 5 من نفس المرسوم.⁴

أما في حالة الرفض يبلغ المعني بقرار الرفض لمنح الإمتياز و ترسل نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و في هذه الحالة يمنح للمعني الحق في تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة و التي تتمثل في المحاكم الإدارية و تختص بالنظر في دعوى الإلغاء و ذلك حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،⁵ إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد آجال الطعن أو التظلم في القرار الإداري و عليه يتم الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 829 منه و هي أربعة أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا،⁶ و تجدر

¹ مادة 6 من المرسوم التنفيذي 326/10.

² فاطمة الزهراء لعمارة، عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 49.

³ مادة 8 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁴ مادة 5 من المرسوم التنفيذي 326/10.

⁵ المادة 800 من القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

⁶ المادة 829 من القانون 08-09 .

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الإشارة أيضا إلى أن القانون ألزم شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما تكن الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.¹

2- دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الإمتياز

الغرض من رفع هاته الدعوى هو إزالة آثار القرار الإداري الصادر عن والي الولاية التي يقع بدائرة إختصاصها حق الانتفاع الدائم المراد تحويله، بالإضافة إلى كل الأعمال الإدارية المتخذة لتنفيذ هذا القرار نتيجة عدم إيداع الملف خلال الأجال القانونية المقدرة ب 18 شهرا إبتداءا من تاريخ صدور القانون 03-10 في الجريدة الرسمية، وذلك بعد إعدارهم مرتين متباعدتين بأجل شهر واحد ويتم الإبلاغ عن طريق المحضر القضائي المكلف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

وبناء على إحدى العيوب التي تصيب القرار الإداري فتجعله غير مشروع فإنه يمكن لكل ذي حق أن يطعن بالإلغاء في هذا القرار أمام الجهات القضائية المختصة المتمثلة في المحكمة الإدارية،³ ويستوجب في هذه الحالة شهر عريضة إفتتاح الدعوى⁴ وإرفاقها بنسخة من القرار الإداري محل طلب الإلغاء لدى المحافظة العقارية لأن النزاع يتعلق بإلغاء وثيقة تم شهرها.⁵

ومن أمثلة عدم مشروعية القرار أن يصرح الوالي بإسقاط حق المنتج الفلاحي أو الورثة دون إتباع الإجراءات المحددة في نص القانون كالإكتفاء بتبليغ إعدار واحد فقط، أو أن يتم إسقاط حق الإنتفاع بالرغم من وجود نزاع قضائي حول الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة لم يبت فيه بحكم قضائي نهائي.⁶

¹ المادة 14 من القرار 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقار، الجريدة الرسمية، عدد 2 لسنة 1975.

² المادة 30 من القانون 03-10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

³ جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 297.

⁴ المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁵ المادة 819 فقرة 1 من القانون رقم 09-08.

⁶ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10.

3- دعوى إلغاء قرار فسخ عقد الإمتياز الفلاحي

عند إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته القانونية و العقدية يحق لمديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية أن تفسخ عقد الإمتياز إداريا قبل إنتهاء مدة العقد،¹ و في هذه الحالة يمكن للمستثمر الفلاحي صاحب عقد الإمتياز أن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الإداري المتضمن فسخ عقد الإمتياز بسبب عدم مشروعيته، و ترفع الدعوى ضد مدير أملاك الدولة للولاية باعتباره ممثلا لوزير المالية،² و حدد القانون 03-10 في المادة 28 منه أجل شهرين لرفع الدعوى ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الفسخ الإداري من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمعني.³

و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة الحكم لصالح المستثمر الفلاحي و إلغاء قرار الفسخ الإداري يستوجب التأشير به في البطاقات العقارية لأن قرار الفسخ الإداري يشهر بدوره و يسري إلغاء القرار بأثر رجعي طبقا للمادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 63،76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري،⁴ و من صور عدم مشروعية قرار فسخ عقد الإمتياز الفلاحي أن يكون القرار أتخذ لأسباب ترمي إلى تحقيق مصلحة خاصة و لا تنقيد بضابط المصلحة العامة، أو عدم إتباع الإجراءات المحددة قانونا عند فسخ العقد بسبب عدم دفع الإتاوة السنوية كعدم إعداز المستثمر عن طريق محضر قضائي بعد تقديم طلب من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و عدم إعطائه المهلة اللازمة لتنفيذ هذا الإلتزام.⁵

¹ المادة 28 فقرة 2 من القانون 03-10.

² جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 299.

³ المادة 8 من القانون 03-10، السابق الذكر.

⁴ المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل التجاري.

⁵ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002، ص 419.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

ثانيا: دعوى إستحقاق الملكية

دعوى إستحقاق الملكية هي الدعوى التي يرفعها المالك للمطالبة بملكته التي تكون بيد الغير سواء كان الشيء عقارا أو منقولاً فهذه الدعوى تعد من وسائل حماية حق الملكية، ويستطيع رفع هذه الدعوى كل مالك يطالب بملكه من الغير.¹

و يحق للدولة رفع دعوى ضد المدعين بملكية الأراضي الفلاحية التي منحتها الدولة للمستثمرين، و ذلك بصفتها مالكة للرقبة، و يتم تمثيل الدولة في الدعاوى القضائية المتعلقة بأمالك الدولة سواء كمدعين أو مدعي عليهم من طرف كل من الوزير المكلف بالمالية، والوالي المختص إقليمياً، رئيس المجلس الشعبي البلدي،² كما يمكن أن ترفع دعوى إستحقاق ملكية الأراضي الفلاحية من طرف الغير، الذي يدعي بأن الأراضي تعود إليه و في هذه الحالة ترفع الدعوى ضد الوزير المكلف بالمالية و يلزم القاضي الناظر في الدعوى على إستعمال كل الوسائل لإثبات الحق كطلب إجراء تحقيق أو ندب خبير أو مختص لفحص المستندات المتعلقة بالحق بقصد تحديد المالك الحقيقي.³

ثالثا: دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة لها

ترفع دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية و الأمالك السطحية التابعة من طرف الدولة فقط و ترفع نتيجة لسقوط حقوق المستفيدين أو وراثتهم بسبب عدم إيداعهم ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10، بعد إعدارين متباعدين بفترة شهر يثنهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يتم إسترجاع هذه الأمالك أيضا في حالة نهاية عقد الإمتياز وفق إحدى الحالات المشار إليها في المادة 26 من القانون 03/10، و يترتب على هذه إخلاء المستثمر للأراضي

¹ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000، ص591.

² - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 03/10، طبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص201.

³ - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص72.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

الفلاحية التي هي ملك للدولة، مع تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على الإضافات المنجزة من طرف المستثمر على هذه الأرض الفلاحية.¹

رابعاً: دعوى التعويض

دعاوى التعويض هي الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، طبقاً للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانوناً للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة.²

حيث أن دعوى التعويض تعتبر دعوى شخصية وذاتية الهدف منها هو تحقيق مصلحة خاصة لرافعها، وتتمثل هذه المصلحة في التعويض عن الأضرار التي أصابته، نتيجة أعمال مادية أو قانونية قامت بها الإدارة.³

وقد حدد القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به، الحالات التي تستوجب التعويض وذكرها في المادة 26 منه ونذكر منها:

- إنتهاء مدة عقد الإمتياز وعدم تجديده في الأجل المحددة.
- طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته.
- إخلال صاحب الإمتياز بالإلتزامات المنصوص عليها في المادة 29 من قانون 03/10 والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10.⁴

وعند توفر حالة من الحالات المذكورة أعلاه يتم تعويض صاحب الصفة ويحدد مبلغ التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة، وتجدر الإشارة إلى أنه ينقص 10% من المبلغ كتعويض للدولة عن الضرر

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 03/10، مرجع سابق، ص 201.

² سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، طبعة 1996، ص 265.

³ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر، 2004، ص 566.

⁴ المادة 26 من القانون 03-10، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

النتائج عن إخلال المستثمر بالتزاماته، كما تحسب الإمتيازات والرهن المحتملة التي تتقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض.¹

¹ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 107.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

حاولنا في هذا الفصل تسليط الضوء على مختلف الآثار القانونية التي تترتب عن عقد الإمتياز الفلاحي، و ذلك أن إستغلال العقار الفلاحي هو حق ليس مطلق بل تدخل عليه قيود زيادة فرضت على أطراف عقد الإمتياز إلتزامات أخذت طابع الإلتزام التعاقدي و ذلك في القانون 03/10 و كذا المرسوم التنفيذي 326/10، و قد تطرقنا للمنازعات التي يختص فيها القضاء العادي من منازعات داخل المستثمرة أي بين أعضائها و المنازعات خارج المستثمرة الفلاحية أي بين المستثمرة و الغير و هناك منازعات تكون الدولة طرفا فيها بإعتبارها صاحبة الرقبة و المالكة للعقار الممنوح، و تكون هذه المنازعات من إختصاص القضاء الإداري، و تطرقنا للوسائل التي سخرتها الدولة من أجل ضمان إستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك الخاصة بالدولة و حمايتها، حيث أعطت الدولة جزء من سلطتها إلى هيئات و أجهزة عمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي و تجاري من أجل حماية هذه الملكية من أساليب الإنحراف عن الغرض المخصصة له.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يمكننا القول أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية عرفت بعد الإستقلال تغييرات مختلفة في أساليب و أنظمة إستغلالها ، إلا أن هذه الأنظمة خلفت مشاكل كثيرة خاصة من ناحية عدم الإستغلال الأمثل للأرض و تغيير وجهتها الفلاحية، فإتجه المشرع نحو نمط جديد يهدف الى تثمين الارض و عدم إهمالها و الحفاظ على طابعها الفلاحي و الزيادة في مردود الإنتاج تلبية لحاجيات الأفراد وتحقيق الأمن الغذائي، و ذلك بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق مؤقت، تحت مسمى عقد الإمتياز الذي كرسه المشرع في القانون رقم 03/10 ليطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، و التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و تقدر مساحتها بما يقارب 25 مليون هكتار.

✚ من جملة النتائج التي تم التوصل إليها في هذه الدراسة:

- نص المشرع في القانون 03/10 على تحويل حق الإنتفاع الدائم الذي كان منصوص عليه في أحكام القانون 19/87 إلى حق عيني مؤقت، و منح هذا الحق في شكل عقد إداري يتضمن مجموعة من الحقوق و الإلتزامات التي يتوجب على طرفي العقد التقيد بها تحت طائلة فسخ العقد في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز ببند العقد.
- إستثنى المشرع المستثمر الأجنبي من عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، بهدف الحفاظ على سيادة الدولة على أراضيها حيث أنه من ضمن الشروط الخاصة بالمستثمر طالب الإمتياز المنصوص عليها في القانون 03/10 أن يكون المستثمر جزائري الجنسية .

- يمنح حق عيني عقاري بمقابل إتاوة سنوية لمدة محددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد بموجب عقد الإمتياز كما منح المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال و حق إستعمال على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة لها، دون إنتقال الملكية للمستثمر بالتالي ليس له الحق في التصرف فيها و ذلك بإعتبار أن الدولة هي مالكة الرقبة.
- تخلت الدولة على جزء من سلطتها لمجموعة من الهيئات و الأجهزة الإدارية لمساعدتها على تطبيق الرقابة لضمان الإستغلال الحسن و الأمثل للأراضي الفلاحية و التحقق من عدم تغيير وجهتها الفلاحية، و تتمثل هذه الهيئات في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و اللجنة الولائية.
- من الممكن خلال إستغلال المستثمرين للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة لها أن تنشأ نزاعات سواء بين أعضاء المستثمرة أو بين أعضاء المستثمرة و الغير، بالإضافة الى النزاعات التي تكون الدولة طرفا فيها و تدخل هذه النزاعات في دائرة إختصاص القضاء العادي، اما بالنسبة للقضاء الإداري فيختص بالنظر في دعوى الإلغاء و دعوى إستحقاق الملكية و دعوى إسترجاع الاراضي الفلاحية و دعوى التعويض.

✚ من خلال ما تم التطرق إليه في هذه الدراسة يمكننا أن نقدم الإقتراحات التالية:

- التطبيق الفعلي للرقابة الدائمة للعقار الفلاحي على أرض الواقع، و ذلك بتعزيز دور الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة على الأراضي الممنوحة في إطار عقد الإمتياز.
- إنشاء هيئات محلية على مستوى البلديات من أجل متابعة الفلاحين في عملية الإستغلال.

- توطيد التنسيق بين الأجهزة المختصة بتسيير المستثمرات الفلاحية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مديرية الفلاحة و مديرية أملاك الدولة.
- ضرورة تحديد مدة تجديد عقد الإمتياز الذي لم ينص عليها المشرع صراحة حيث إكتفى في المادة 04 من القانون 03/10 بالتصريح أنها قابلة للتجديد دون تحديد عدد مرات التجديد.
- المتابعة الدائمة من طرف الهيئات المخولة لمدى تقييد المستثمر الفلاحي بدفتر الشروط .
- نظرا للأهمية البالغة الذي يلعبها عقد الإمتياز في تنظيم العقار الفلاحي فنرى أن إعتقاد الدول الأخرى على هذا النظام كوسيلة في إستغلال الاراضي سيساعد على ضمان حقوق الفلاحين و تطوير القطاع الفلاحي.

أولا المصادر:

1-النصوص القانونية:

أ-القوانين:

- القانون 161 لعام 1958 قانون الإصلاح الزراعي
- القانون 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة الرسمية عدد 15 الصادر بتاريخ 15 فيفري 1969 الملغى.
- القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الاراضي الفلاحية.
- القانون 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 1987 ملغى.
- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2008.
- قانون 12 ماي 1994 عدد 5، المتعلق بالجلاء الزراعي.
- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2005.
- القانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2010.
- القانون رقم 17 لسنة 2010 بشأن السجل العقاري و أملاك الدولة

ب-الأنظمة القانونية:

- الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97 لسنة 1971، الملغى.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78..
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، رقم 92.
- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، عدد 49 المعدلة والمتممة بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي 2011، الجريدة الرسمية، رقم 46.

- المرسوم التنفيذي رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 المتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من 10 عمال، جريدة رسمية عدد 1 ملغى.
- المرسوم التنفيذي رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة.
- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رقم 61
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 83 لسنة 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية عدد 88 لسنة 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 413/05 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة بتاريخ 2005/11/02.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 76.

د-القرارات :

- القرار الوزاري 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92 لسنة 1975.
- قرار رقم 11950 الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 ، مجلة مجلس الدولة الغرفة العقارية، عدد 51.
- القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشيح ومعايير إختيار المترشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية عدد 44، سنة 2012.

ه-التعليمات:

- التعليمات الوزارية الصادرة رقم 394-842 المؤرخ في 7 سبتمبر 1994، المتعلقة بإمتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها، الصادرة عن وزير الداخلية.
- التعليمات رقم 5006 بتاريخ 13 ماي 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا:الكتب والمراجع:

1-الكتب باللغة العربية:

- أحمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، 2004.

- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000.
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، طبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- بهلول حسن وبلقاسم محمد، القطاع التقليدي في الزراعة بالجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- حمادة عبد الرزاق عمارة، النظام القانوني لعقد الامتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.
- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الجزء الأول.
- سليمان محمد الطماوي، الأسس للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، طبعة 5، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، لبنان، 1992.
- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، 1996.
- شامل إسماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- شامل إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002.
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته قضاءً وتحكيمًا، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص وخصوصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع.
- جمال جعفري، مبادرات إصلاح القطاع الزراعي في الجزائر وأثرها على الناتج الزراعي (زراعة تحليلية وقياسية)، مجلة الدفاتر الاقتصادية، العدد 02، 2018.
- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، الطبعة الأولى، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- عمار عوادي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2000.
- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 03/10، طبعة ثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.

- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، 2017.
- لنقار بركاهم سمية، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- محمد السويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.
- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

2-الكتب باللغة الفرنسية:

- De Laubader Andre, Traité Des contrats administratif, Tome 2, 11ème édition LGDJ.

3- الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه

- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في علوم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
- حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2006/2007.
- سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر (الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة)، رسالة دكتوراه في علوم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2017/2018.

ب- رسائل الماجستير

- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
- قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، جامعة باتنة، الجزائر، 2008/2009.

ج-مذكرات الماجستير

- بوطبال فيصل، رخاف محمد، عقد الامتياز في العقار الفلاحي، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019/2018.
- جنيدي بوبكر، النظام القانوني لحق الامتياز في العقار الفلاحي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة، 2018/2017.
- فاطمة الزهراء، لعمارة، ، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير الأكاديمي، تخصص إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة الجزائر، 2017.
- قاسمي نور الهدى، المنازعات الناشئة على الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، 2010/2009.

4-المقالات:

- أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر.
- بن علي معمر مقال تطور مفهوم الأراضي الفلاحية وإشكالية ملكيتها مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار تليجي الأغواط.
- بوشريط حسن، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 11.
- بو عافية رضا، الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية في الجزائر قبل الاستقلال، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة باتنة. الجزائر، 2018.
- بوعبيد عز الدين، تداعيات فشل نظام التسيير الذاتي، مجلة البحوث في العقود وق الأعمال، مجلد 6.
- بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مقال قانوني، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 13.
- بلعقون محمد الصالح، نظام الأراضي الفلاحية في عهد الدولة العثمانية بالجزائر، 1519-1830، ، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، المجلد 6، العدد 4.
- محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، غرداية، عدد 16، 2012.
- مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة قلمة، العدد 4، 2017.
- صدوقي المهدي، دعوى الحيابة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 5، 2019.

5-المحاضرات

- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير، بن عكنون الجزائر، 2010-2011.

6-المواقع الالكترونية:

- <https://sites.google.com/bouibia/Nabil>
- <http://www.mohamah.com>
- <http://www.houloul.org>
- www.moroccanlaw.com

ملخص

نظرا لأهمية الأرض الفلاحية على السياسة الإقتصادية للدولة و على أمنها الغذائي عملت الدول على توفير الإمكانيات اللازمة للحفاظ على القطاع الفلاحي فعملية إستغلال الارض الفلاحية مرت بالعديد من الأنظمة سواء في الجزائر أو في غيرها من الدول، و انفردت الجزائر بعقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال الأراضي الفلاحية بعد فشل الأنظمة التي سبقته و كانت أول بوابة لهذا النظام في قانون التوجيه العقاري ليكرس في القانون 10-03 المتضمن شروط منح هذا العقد ضمانا للإستغلال و التسيير الجيد للأرض و فرض الرقابة على أعمال المستفيد.

Résumé

En raison de l'importance des terres agricoles sur la politique économique de l'Etat et sur sa sécurité alimentaire, les pays se sont efforcés de fournir les capacités nécessaires pour préserver le secteur agricole. Le processus d'exploitation des terres agricoles est passé par de nombreux systèmes, que ce soit en Algérie ou en Tunisie. et d'autres pays L'échec des systèmes qui l'ont précédé, et c'était la première porte d'entrée à ce système dans la loi d'orientation immobilière, à consacrer dans la loi 10/03 qui comprend les conditions d'octroi de ce contrat en garantie pour le l'exploitation et la bonne gestion des terres et l'imposition d'un contrôle sur le travail du bénéficiaire.

الفهرس

	الشكر
	الإهداءات
01	المقدمة
الفصل الاول: الاطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري	
06	المبحث الاول: التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي
06	المطلب الاول: التطور التاريخي لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر
06	الفرع الاول: إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر قبل 1962
06	اولا: مرحلة العهد العثماني
09	ثانيا: مرحلة الإستعمار الفرنسي
11	الفرع الثاني: إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر بعد 1962
11	اولا: التسيير الذاتي
13	ثانيا: نظام الثورة الزراعية
16	ثالثا: نظام المستثمرة الفلاحية
17	رابعا: العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري 90-25
18	المطلب الثاني: إستغلال العقار الفلاحي في تونس
18	الفرع الأول: مرحلة الإستعمار الفرنسي
18	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال
20	المبحث الثاني: ماهية عقد الإمتياز
21	المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز
21	الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز
21	أولا: التعريف الفقهي
22	ثانيا: التعريف القانوني
24	ثالثا: تعريف الإجتهاد القضائي
25	الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز الفلاحي
25	أولا: عقد الإمتياز عقد إداري
25	ثانيا: عقد الإمتياز حق عيني
26	ثالثا: عقد الإمتياز منشئ لحق محدد المدة (مؤقت)
26	رابعا: عقد الإمتياز عقد بمقابل
27	خامسا: عقد الإمتياز قابل للإنتقال

27	المطلب الثاني: أطراف ونطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي
27	الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز الفلاحي
27	أولا: المستثمر صاحب الإمتياز
28	ثانيا: الدولة المانحة للإمتياز
29	الفرع الثاني: نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي
29	أولا: موضوع العقد
30	ثانيا: مدة العقد
30	ثالثا: الإتاوة الإيجارية
الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري	
34	المبحث الأول: شروط و إجراءات و اثار عقد الإمتياز الفلاحي
34	المطلب الأول: شروط و اجراءات منح عقد الإمتياز الفلاحي
34	الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز الفلاحي
35	اولا الشروط الخاصة بصاحب الامتياز
36	ثانيا الشروط الخاصة بمحل الامتياز
37	الفرع الثاني اجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي
37	أولا: حالة المنح عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز
40	ثانيا: حالة المنح عن طريق إعلان الترشح
42	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي
42	الفرع الأول: آثاره بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز
43	أولا: حقوق المتلقي صاحب الإمتياز
47	ثانيا: إلتزامات المتلقي صاحب الإمتياز
48	الفرع الثاني: حقوق و إلتزامات المانح (الدولة)
48	أولا: حقوق الدولة
52	ثانيا: إلتزامات المانح(الدولة)
54	المبحث الثاني: هيئات الرقابة و المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز
54	المطلب الاول: هيئات الرقابة على استغلال الاراضي الفلاحية
54	الفرع الاول: الديوان الوطني للاراضي الفلاحية
57	الفرع الثاني: الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية
58	الفرع الثالث: اللجنة الولائية
59	المطلب الثاني المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي
59	الفرع الأول: المنازعات المختص بها القضاء العادي
59	أولا: حماية حق الإمتياز الفلاحي عن طريق دعاوى الحيازة

62	ثانيا: المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية
63	ثالثا: المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير
64	الفرع الثاني: المنازعات المختص بها القضاء الإداري
64	أولا: دعوى الإلغاء
68	ثانيا: دعوى إستحقاق الملكية
68	ثالثا: دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية والأملك السطحية التابعة لها
69	رابعا: دعوى التعويض
72	الخاتمة
	قائمة المراجع