

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



عقود امتياز الاستثمار الفلاحي في التشريع
الجزائري

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة ماستر حقوق

تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذ:

حوجو أحمد صابر

إعداد الطالب

طرشي محمد

السنة الجامعية: 2016/2017

شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

إن الحمد لله نحمده و نستعين به و نستغفره و نتوب إليه

أتقدم بالشكر الجزيل و خالص العرفان

إلى كل الأسرة العلمية و الإدارية التي رافقتنا خلال مشوارنا الدراسي فأحاطتنا
بالرقابة و الإشراف و حسن النظر.

و نخص بالشكر و العرفان الخالص الأستاذ المشرف حوحو أحمد صابر الذي
لم يدخر أدنى جهد في إرشادي بتوجيهاته و نصائحه التي كانت دوما ترسم لي
الدرب لإتمام هذا العمل على أحسن وجه ، فشكرا و ألف شكر أستاذي .
كما لا أفوت شكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد قل العون أم كثر .

مقدمة

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تعتبر حجر الأساس في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، فهي مفتاح الوصول إلي تحقيق الاكتفاء الغذائي التخلص من قيد التبعية الخارجية، فاهتمت التشريعات بالتنظيم وضبط كيفية استعمالها، فالجزائر عرف منذ الاستقلال إرساء سياسة تكون بديلة عن تلك الموروثة عن الاستعمار. فقد حضي القطاع الفلاحي بتطوير من حيث الهياكل والأنظمة القانونية، فعرفت تغيرات عديدة عبر سياسات إصلاحية ، فالبداية بتجربة الإصلاح الزراعي ، فقانون الثورة الزراعية و تماشيا مع النظرة الجديدة بإبعاد الدولة عن التسيير ، صدر القانون رقم 19/87 المؤرخ في 18/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ،فكانت هذه الأراضي تقع في أحسن المناطق تستغل من طرف المستثمرين الفلاحين في شكل حق انتفاع دائم ، ونظرا لعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق الاستثمار للأراضي الفلاحية الأمر الذي استدعى إلى وجوب انتهاج سياسة فلاحية جديدة ، فصدر قانون 26/08 المؤرخ في 03/08/2008 .

وجاء الامتياز الذي بموجبه يتم استغلال الأراضي الفلاحية بعد الحصول على عقد امتياز تمنحه السلطات المختصة في ذلك ومن اجل ذلك صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي أبقى الأراضي الفلاحية ملك الدولة، وتوطيد أسلوب الامتياز لاستغلال هذه الأراضي تمنح بموجب عقد امتياز يحل محل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم،و بالتالي كان المشرع يرى في عقد الامتياز انه الحل المناسب في تعزيز الأسس الاقتصادية و ذلك بالتأمين القانوني للعلاقة بين المستثمر والأرض التي يستغلها ، وليربح بصفة دائمة أراضي جديدة للزراعة من اجل الزيادة في الإنتاج في كل ، و المساهمة في هذا الإطار، صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 13/02/2011

والمتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ،ومن اجل عصرنة هذا القطاع، فلا يمكن الإبقاء على قانون يشكل عائقا في الاستثمار الفلاحي .

فإلى أي مدى ساهم التنظيم الجديد في المحافظة على الطابع الفلاحي من جهة و تحقيق مطالب المستثمر الفلاحي ودعم الاقتصاد الوطني من جهة أخرى ؟

أهمية الموضوع:

أهمية القطاع الفلاحي وحساسيته كونه قطاعا استراتيجيا مرتبط بالجانب الاقتصادي و الاجتماعي للسكان بالرغم من الحالة الغير مستقرة لفترة جد طويلة مما يفتح مجالا واسعا للبحث عن الطرق والأسس لاستغلاله وتحقيق الأهداف الموجودة منه باعتبارها ثروة بديلة عن البترول .

الاستثمار الفلاحي مورد حيوي للاقتصاد الوطني سواء من حيث قدراته الإنتاجية أو من حيث إمكانيات خلق مناصب شغل دائمة .

دفعنا هذا الاختيار عزوف المستثمر الفلاحي بالرغم من تبسيط الإجراءات للحصول على عقد امتياز في إطار الاستثمار الفلاحي .

دراسة الكيفية التي عالج بها القانون رقم 03/10 وكذا المنشور رقم 108 ومعرفة القواعد الجديدة التي أتى بها .

إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي .

لفت الانتباه إلى الصعوبات التي يتلقاها المستثمر الفلاحي في الحصول على فرص لدى المؤسسات المالية في غياب عقد الامتياز .

الفصل الأول

ماهية عقد امتياز

الاستثمار الفلاحي

الفصل الاول : ماهية عقد امتياز الاستثمار الفلاحي .

ان انعدام نجاعة الأساليب المتبعة سابقا في السياسة الفلاحية في الجزائر، بات من الضروري البحث عن الطريقة المثلى التي تتوافق و دفع التنمية باستغلال الأراضي الفلاحية، من اجل تحقيق مناخ الاستثمار الذي يشكل وتيرة أساسية في النمو و التقدم بالاقتصاد الوطني ، استدعى الأمر الى ميلاد سياسات فلاحية جديدة تقوم اساسها على استقرار و استمرارية الاستثمار الفلاحي ، فصدر القانون رقم: 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي فنصت المادة 17 منه على انه " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، ان استغلال هذه الأراضي يتم عن طريق عقد امتياز الذي تمنحه السلطة المختصة في ذلك .

و سنحاول التطرق في هذا الفصل الى مبحثين

المبحث الاول : مفهوم عقد الامتياز

المبحث الثاني : اطراف عقد الامتياز الاستثمار الفلاحي واركانه وخصائصه

المبحث الاول : مفهوم عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز أداة التعاقد الأنسب للدولة من اجل توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية واثمين الأراضي التي تمنح للمستثمرين الفلاحين، ورفع الصعوبات التي تعيق الديناميكية في هذا الميدان الى أقصى حد مع السهر على التوفير الدائم للميكانيزمات العملية الهادفة إلى تعزيز الأسس الاقتصادية من اجل الزيادة في الإنتاج ، وتوطيد العلاقة بين المستثمر و الأرض و سنتعرض في هذا المبحث للمطالب التالية

المطلب الاول :تعريف عقد الامتياز

المطلب الثاني :التطور التاريخي لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي

المطلب الاول :تعريف عقد الامتياز

لقد تعددت تعريف عقد الامتياز من عدة نواحي فعرفها الفقه ونصوص القانون الجزائري و كذا الاجتهاد القضائي و سنتناولها كالاتي :

الفرع الاول : التعريف الفقهي

عرفه الأستاذ علي خطار شطناوي"عقد الامتياز هو عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد ادري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه احد أشخاص القانون العام الى شخص من أشخاص القانون الخاص لفرد طبيعي او شركة بمهمة اشباع حاجة جماعية عن طريق انشاء و تسيير مرفق عام على نفقته الخاصة و على مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقديةمن المنتفعين و لكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة مانحة الامتياز".¹

ان هذا التعريف أشابه نوع من القصور لحصر محل عقد الامتياز في المرافق العامة الإدارية وبالتالي تم استبعاد المرافق العامة الاقتصادية

عرفه الدكتور ناصر لباد على انه "عقد او اتفاق تكلف الادارة المانحة سواء كانت الدولة او الولاية او البلدية بموجبه شخصا طبيعيا ،فردا او شخصا معنويا من القانون العمومي - بلدية او من القانون الخاص - شركة مثلا - يسمى صاحب الامتياز بتسيير و استغلال المرفق العمومي لمدة محددة، و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وامواله ، و متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ،وفي مقابل القيام بهذه الخدمة اي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد ، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق".²

¹علي خطار شطناوي ، الوجيز في القانون الاداري،دار وائل للنشر والتوزيع،عمان الاردن، سنة 2003 ،ص271 .
²ناصر لباد ، الاداري ، الطبعة الاولى ، منشورات لبادن، الجزائر 2006 .

من خلال هذا التعريف تم اغفال دفتر الشرط الذي يعتبر اداة لصيقة بعقد الامتياز، و
واشار لجميع العناصر المكونة لهذا العقد .

ويعرفه الاستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا او
شركة بمقتضاه و على مسؤوليته ادارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها
من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن
الشروط التي تضمنها الادارة بعقد الامتياز" ¹.

ويعرفه الأستاذ احمد محيو : الامتياز هو " اتفاق تكلف ادارة بمقاضاة شخصا طبيعيا
او اعتباريا بتامين تشغيل مرفق عام ورغم انه عبارة عن صك تعاقدى فان دراسته ترتبط
ايضا بالنظرية العامة للمرفق العام لان هدفه هو تسيير مرفق عام، ان دراسته تدخل اذا
ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة وباعتباره اسلوبا للتسيير يكمن الامتياز بتولي
شخص يسمى صاحب الامتياز اعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات و يتسلم
الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق" ².

الفرع الثاني التعريف القضائي

تطرق قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950
فهرس رقم 11952 الى ان عقد الامتياز التابع لا ملاك الدولة هو عقد ادري تمنح بموجبه
السلطة الامتياز للمستغل باستغلالا للمؤقت التابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف
محددو متواصل مقابل دفع اتاوة ،لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه ³.

¹سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية ، الطبعة الاولى ، دار الفكر العربي ، 1999 ص 108 .
²احمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03 ، سنة 1979 ، ص 440.
³ مجل مجلس الدولة الغرفة العقارية، قرار رقم 1/950 مؤرخ في 09/03/2004، العدد 5/ 1004 ص 57.

من هذا التعريف يتضح لنا ان مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الاداري العام لعقد الامتياز، لما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الادارة تمارسها اتجاه الطرف المتعهد. و رغم ان عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدا سلطان الادارة ، كأى عقد ولو في جوانب جزئية و محددة ، الا انه مع ذلك يتضمن جوانب عامة و يحتوي على سلطات ادارية معترف بها لجهة الادارة تمارسها اتجاه المتعهد بما تجعله اكثر اقترابا من عقود القانون العام.¹

ان هذا التعريف صدر في الفترة الليبيرالية، وهو من عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الاداري ، وتختلف عن طبيعة عقود الامتياز المنصوص عليها في القانون 03/10 الذي لم يحدد طبيعة العقد .

كما تطرقت محكمة القضاء الاداري المصرية لتعريف عقد الامتياز الاداري في حكمها الصادر في 25 مارس 1956 كما يلي: "ليس الا عقدا اداريا ، يتعهد احد الافراد او الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة او احدى وحداتها الادارية وطبقا للشروط التي توضع لها بأداء خدمة عامة للجمهور ، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستلاءه على الارباح. فالالتزام عقد اداري نوطبيعة خاصة و موضوعه ادارة مرفق عام ، ولا يكون الا لمدة محدودة و يتحمل نفقات المشروع و اخطاره المالية و يتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين".²

يلاحظ ان هذا التعريف يختص بعقد امتياز الاداري على العموم و يتطابق مع عقد امتياز المنصوص عليه بأحكام القانون 03/10 مما يعني انه اوفى حقه من خلال تعرضه

¹ اعمار بضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر

² اكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، ص24.

لجميع العناصر المكونة له من تحديد اطرافه محله مقابل مبلغ مالي الذي يتقاضاه الملتزم على شكل رسوم.

الفرع الثالث التعريف القانوني لعقد الامتياز :

عرفته المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لقطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية و احتمال تحويله الى تنازل الملحق للرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15.¹

الامتياز في مفهوم الاحكام القانونية المشار اليها اعلاه ، هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ، حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة ، لكل شخص طبيعي او معنوي ، في اطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية والسهلية.²

عرفته المادة الثالثة الفقرة الثانية من القانون رقم :16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بان الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية.³

يتضح من خلال هذا النص بانه يحتمل عدة تأويلات و لهذا تم تعريفه بموجب احكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 483/97 المؤرخ في 1997/12/15، يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و اعبائه وشروطه، جريدة رسمية عدد 83، صادر بتاريخ 1997/12/17.

² المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله الى تنازل، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 483/97 المؤرخ في 1997/12/15.

³ المادة الثالثة القانون رقم: 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد..... الصادر بتاريخ 2008/08/10 ص 3.

الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، لاسيما المادة الرابعة منه التي جاءت بتعريف شامل .

فمفهوم الامتياز من خلال المادة 04 من القانون رقم :03/10 هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ،حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذا الاملاك السطحية المتصلة، بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع اتاوة سنوية ، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .¹

يلاحظ ان هذا التعريف ، اعطى عقد الامتياز الاداري حقه من خلال التعرض لجميع العناصر المكونة له،من تحديد الاطراف ،محله،مدته والمقابل المالي الذي يتقاضاه الملتزم في شكل اتاوات ، و الجديد في هذا التعريف الذي جاء به هذا القانون انه حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط ، وبالتالي استبعاد الاشخاص المعنوية لا تكون طرفا في عقد الامتياز فضلا عن هذا الحصر حدد الملتزم في الشخص الجزائري فقط ،وهو ما لم تقم القوانين التي تتعرض للموضوع بذلك،وبالتالي استبعاد امكانية ان يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون طرفا اجنبيا.²

¹ المادة 4 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج رسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 28 اوت 2010 .
² اكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر ،مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون العقود ،ص، 21 ، مرجع سابق .

المطلب الثاني التطور التاريخي للامتياز الفلاحي :

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر ، عموما عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة ، من خلال أنماط التسيير المختلفة ، غير ان القاسم المشترك لكل المحاولات هو انها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة لا تسمو الى درجة سياسية اذا ان عنصر الظرفية الذي طبعها جعل من الصعب امكانية تقييمها و الحكم عليها اذ كثير من المراحل لا تصل الى اخر مطافها حتى يتم تغيير المسار.

الامر الذي اثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي ¹ و بالتالي فان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ² مرت منذ الاستقلال بعدة مراحل والتي سيتم تفصيلها في كالاتي:

الفرع الاول الامتياز الفلاحي قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي:

نجد ان المشرع الجزائري تبنى أنماط كثيرة في مرحلة ما بعد الاستقلال تؤكد على أهمية الأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية أو تلك التي كانت الدولة تسعى لإصلاحها ، وبالتالي حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة باهتمام وافر من طرف المشرع اذ صدر بشأنها عدة نصوص قانونية و التي سوف نناقشها فيما يلي:

ان الاراضي الفلاحية التابعة للمعمرين لم يتم استرجاعها الا بصفة تدريجية نظرا للترتيبات التي وضعتها اتفاقيات ايفيان ، فصدر في بداية الامر 20/62 بتاريخ 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الاملاك الشاغرة ثم جاء مرسوم 95/63 الصادر بتاريخ 1963/03/22 الذي غير المزارع ذات الطابع الرأسمالي عن طريق نظام التسيير الحر ، حيث اسس الجمعية العامة للعمال ذات صلاحيات واسعة منها انتخاب مجلس

¹الدكتور عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، منشورات زين الحقوق الجزء الثالث ، طبعة 2011، ص11.
²المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية .د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، سنة 2001، الجزائر، ص116.

العمال ولجنة التسيير و التي تختار من بين اعضائها رئيسا يسير المزرعة مع المدير المعين من طرف الدولة ، وتمتع المزرعة بالشخصية المعنوية¹ . ومن خلال صدور المرسوم 90/63 بتاريخ 03/18 / 1963 المتضمن انشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي وحيث تنحصر مهمته في تحقيق البرنامج الحكومي للإصلاح الزراعي وتنظيم المزارع المهملة من طرف وملاكها الاصليين ، وبذلك شوه المشرع المبدأ الاساسي الذي يقوم عليه نظام التسيير الذاتي حيث اصبح التسيير يجرى بشكل مباشر من طرف الادارة ، واصبح العمال مجرد اجراء ، ونتيجة لذلك تم الغاء هذا الديوان في نهاية سنة 1968 حيث صدر عدة نصوص تتعلق بالمبادئ العامة للتسيير الذاتي في الفلاحة يأتي في مقدمتها الامر 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 والمرسوم 17/69 المتعلق بتسيير و توزيع المنتج ، بحيث منحت الدولة الاستغلالات الفلاحية المتكونة من الاموال المنقولة و العقارية والمدرجة ضمن املاك الدولة² بدون مقابل إلى مجموعات العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها بالمادة الاولى من المرسوم 15/69 المؤرخ في 1969/02/15 والمتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي و المسير ذاتيا ، وبعد ذلك تم صدور الامر 42/75 بتاريخ 1975/06/17 الذي عدل وتمم الامر 653.68 والمتضمن وجوب تقديم الدولة مساهمتها بوضع التقنيين الأكفاء تحت تصرف رئيس المزرعة المسيرة ذاتيا .

وفي سنة 1980 بدأت عملية اعادة هيكلة المزارع المسيرة ذاتيا بغية زيادة الانتاج وتكوين المسيرين ، وبتاريخ 1987/12/08 صدر القانون رقم 19.87 المتعلق بكيفية

¹ الأمر 653-68 المؤرخ في 1968/12/30 الجريدة الرسمية لسنة 1969 العدد 15 ص 154.
² المادة 4 من المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18

استغلال الاراضي التابعة للأملاك الوطنية و الذي الغى الامر المتعلق بالتسيير الذاتي للفلاحة.¹

ويصدر الامر 73.71 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي نص على نمط او اسلوب استغلال جديد ، بحيث تضمنت المادة 13 منه بان الثورة الزراعية تطبق على الاراضي الزراعية او المعدة للزراعة مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي اليه ، على ان الاستغلال يكون بصفة مشتركة اي على الشيوخ وبشكل جماعي في نطاق المجموعات التعاونية واستثناءات يرخص بالاستغلال الفردي.² وتمنح الاراضي بموجب عقود جماعية او فردية ، ويمكن ان يتم المنح بموجب قرار من طرف الوالي.³ و ذلك للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها بالمادة 119 منالامر المذكور ، كالجنسية الجزائري و اعتراف الفلاحة وان لا يكون عضوا في جماعة تسيير ذاتي او تعاونية قداماء المجاهدين .

وبمجرد ابرام عقد المنح يصبح للمستفيد حق انتفاع دائم للذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 119 و120 من الامر السالف الذكر ،والا تكون الارض موضوع منح جديد .

اما عن الطبيعة القانونية لعقد المنح لقد اجمع الشراح . على انه عقد اداري و بتاريخ 30/08/1987 اصدرت الوزارة الفلاحة منشورا تضمنت كيفيات تطبيق تدابير اعادة تنظيم المزارع الاشتراكية ، والمتضمن ان تتكون كل مزرعة اشتراكية من جماعة من العمال يوزعون على جماعات تتألف من ثلاث منتجين كحد ادنى ، وتشكل لجنة داخلية تتألف من ممثل واحد عن كل مجموعة يضاف اليهم الرئيس المسير . وتقوم هذه اللجنة بتوزيع اراضي المزرعة و وسائل الانتاج الاخرى، و تعمل على تحديد شروط الاستعمال المشترك

¹أدرجت الأموال التابعة للمعمرين وبعض الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني بموجب أوامر ومراسيم صدرت في الفترة ما بين 1963 و 1966 ضمن أملاك الدولة.
²طبقا للمادة 47 من القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. جريدة رسمية عدد 1918 صادر بتاريخ: 09/12/1987
³الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية

للتجهيزات التي لا يمكن توزيعها، وتقديم الدعم للأجهزة والهياكل المكلفة بتنفيذ عمليات تعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة .

وما يجدر الانتباه اليه انه لم يمر على صدور هذا المنشور الا مدة قصيرة من الزمن حتى صدر القانون رقم: 19/87 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم بتاريخ 1987/12/08 ، والذي جاء بأسلوب و نمط استغلال جديد للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وذلك بغية تحقيق مجموعة من الأهداف المحددة بموجب المادة الأولى¹، مثل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا امثل رفع الإنتاج لتحقيق الاكتفاء الذاتي و تمكين المنتجين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي، و كذا ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية و إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج .

وقد نظم القانون 19/87 كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية فيما يزيد عن الأربعين مادة منه حتى أصبح هذا القانون يعرف بقانون المستثمرات الفلاحية .

وبعد ذلك جاءت إصلاحات في سنة 1990 كمحاولة لإيجاد مناخ ملائم للحد من الآثار السلبية السابقة بحيث تم تعزيز الجهود بإعادة الاعتبار للملاك أصحاب الأراضي الفلاحية التي تم تأميم أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08 / 1971² . وبصدر الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/08/1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، بحيث

¹د/ بن رقية يوسف، المرجع السابق، ص 124 .

²حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار - دار هومة ، ط1، سنة 2004، الجزائر، ص 273.

يهدف هذا الأمر إلى إعادة الأراضي المؤممة إلى أصحابها وقد وضع كذلك شروط خاصة للاسترداد هذه الأراضي إلى ملاكها أو ورثتهم¹.

وفي نهاية سنة 1997 تبين لدولة أن التحولات التي أحدثها قانون 19/87 لم يتلق التجاوب المنتظر من قبل المستفيدين، مما بدأ البحث عن اساليب اخرى للنهوض بهذا القطاع.

الفرع الثاني الامتياز الفلاحي بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي:

لقد ابرز الإحصاء العام الذي قامت به الدولة سنة 2001 في مجال الاستثمار الفلاحي ، الذي كانت محاوره الأساسية تنصب على مدى نجاعة المنظومة القانونية السابقة في تطوير هذا القطاع الحساس².

ومن خلال ذلك تبين وجود إهمال واضح في تسيير هذا القطاع و كذا تحويل وجهة وطبيعة الأرض الفلاحية إلى استثمارات غير شرعية ، وقد نجم عن هذه الوضعية خسارة كبيرة في ممتلكات المجموعة الوطنية ، ومن اجل إصلاح هذا الوضع الكارثي أعادت الدولة حساباتها في مجال تطوير و تحسين المنظومة القانونية التي تعني بهذا القطاع مما أدى إلى صدور كم هائل من النصوص القانونية³.

وبصدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي المحدد عناصر التوجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمنافسة في تحسين الامن الغذائي للبلاد وتثمين وظائفها الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على وجه الخصوص و

¹الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/08/25 المعدل والمتمم لقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

²يقصد بالشروط (ألا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي، ألا تكون منحت في إطار القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية).

³د/ جميلة جوالي، الانتماء الإجاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، السنة الدراسية 99/98، ص17.

العام الريفي على العموم ، ونجد بالفعل المشرع الجزائري قد جسد ذلك بإصدار القوانين و
المراسيم التالية :

قانون 03.10 المؤرخ في 16/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة.

المرسوم التنفيذي رقم 326.10 المؤرخ في 17 محرم 1432، المرافق 23 ديسمبر
2010 والذي يحدد شروط وكيفيات تطبيق حق الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة
للأماكن الوطنية الخاصة للدولة, فعلا صدر القانون رقم: 03/10 الذي الغى القانون
رقم: 19/87 والذي تم القانون رقم: 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي , وبالتالي يهدف الى
استقرار الأراضي الفلاحية التي تبقى ملكا للدولة وكرس الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة .

المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 انشاء مستثمرات
جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات, فيشكل انشاء المستثمرات الجديدة توسيع القاعدة الفلاحية
كلما توفرت الظروف , تحققت الاهداف الاساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي .

وذلك من خلال توفير المزايا لهذا النوع من الامتياز الفلاحي فيمكن لصاحب حق
الامتياز المستفيد منقطة ارض ان يطلب لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية قرض مدعما
يمكن لصاحب الامتياز ان يستفيد من اية مزية أخرى المنشأة عن طريق الاجهزة المبادر بها
من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية. كما يمكن لصاحب الامتياز ان يستفيد من مرافقة
مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

المبحث الثاني اطراف عقد الامتياز واركانه و خصائصه:

ان عقد الامتياز الفلاحي ينشا من خلال تبادل الايجاب والقبول الذي ينصب على استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، بين السلطة المانحة للامتياز و المتمثلة في الدولة و المستثمر المستفيد من الامتياز، و الذي يقوم على أسباب معلومة ومشروعة وكذلك بالرجوع إلى المواد 16.13.12 من القانون رقم: 03/10 نجده يتمتع بخصائص معينة وسنتناول هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الاول: اطراف عقد الامتياز واركانه

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز

المطلب الاول اطراف عقد الامتياز واركانه :

لا يختلف عقد امتياز الاستثمار الفلاحي عن غيره من عقود الامتياز الادارية الاخرى فيعتبر رابطة قانونية بين السلطة المانحة للامتياز و المتمثلة في الدولة و المستثمر صاحب لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مما يتم اسناده الى مجموعة اركان تثبت قيامه وتكوينه

الفرع الاول: اطراف عقد الامتياز:

عملا بنص المادة الرابعة من القانون 03/10 والتي مفادها ان الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب الموضوع المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا

الأمالك المتصلة بها بناء على دفتر الشروط الذي يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها اربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية.¹ و النتيجة فان طرفا عقد الامتيازهما :

اولالمستثمر صاحب الامتياز :

لقد حددت المادة الرابعة من القانون 03/10 وبصفة قطعية بان المستفيد بحق الامتياز، هو الشخص الطبيعي الحامل للجنسية الجزائرية وازافت المادة الخامسة من نفس القانون بان المستثمرهو الذي يستفيد منصيغة جديدة لتسيير الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي ، والمتمثلة في منح لفائدة المستثمرات الفلاحية حق امتيازعلى هذه الاراضي بدل حق الانتفاع والذي يكون عضو في المستثمرة الفلاحية سواء جماعية او فردية الذين استفادوا او وفوا بالتزاماتهم بمفهوم احكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، والحائزين على عقود رسمية مشهورة او قرارات ولائية و يقصى من إجراءاتالاستفادة بموجب احكام المادة 07 من القانون 03/10 السالف الذكر.

. المستثمرين الفلاحين الحائزين على حق الانتفاع الدائم على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي مستها عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية او عمليات اقتطاع او استرجاع اراضي لم تتم في ظل احترام الاجراءات المعمول بها.

. حالة المستثمرين الذين حازوا لا راضي فلاحية واجروا معاملات او اكتسبوا حقوق خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

. عندما يتعلق الامر بمستثمرات فلاحية تكون موضوع الغاء لقرارات الاستفادة من طرف الولاية او اسقاط حق عن طريق القضاء .

¹ المادة 4 من القانون رقم:03/10 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

وكذلك اذا تعلق الامر بمستثمرات فلاحية تكون موضوع نزاع قضائي، و بالتالي لا يمكن تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز ،الى غاية الفضل فيها من طرف الجهات القضائية المعنية في هذه القضايا .¹

ثانيا السلطة مانحة الامتياز :

ان المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المؤرخ في 2010/12/23،² جاء لوضع حيز تنفيذ تدابير القانون رقم: 03/10 المؤرخ في:2010/08/15، وهو ما يتعلق خصوصا بالأراضي التابعة لا ملاكالدولة الخاصة المسيرة قبل صدور القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، وكذا الاراضي المتوفرة ، فحدد مبادئ جديدة تتعلق بتسيير الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي ،لاسيما تحويل حق الامتياز لفائدة المنتجين الذين وفوا بالتزاماتهم و الحائزون على العقود رسمية مشهورة او قرارات ولائية، فيمنح هذا الامتياز على الاوعية العقارية المعنية وكذا على الاملاك السطحية التابعة لها واسنادا لنص المادة 6 من القانون 03/10 ،يتم هذا التحويل من طرف مصالح ادارة املاك الدولة باعتبارها الهيئة المؤهلة قانونا لتسيير الاملاك التابعة للدولة بعد التأطير من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .³ onta⁴. وبالنتيجة فان الدولة هي مانحة الامتياز .

الفرع الثاني : اركان عقد الامتياز الفلاحي

ان عقد الامتياز الفلاحي ينشا من خلال توافق ارادة السلطة المانحة للامتياز و المتمثلة في الدولة و المستثمر صاحب الامتياز من خلال تبادل الايجاب والقبول الذي

¹مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم:10/1044، الصادر بتاريخ 2012/10/09.
² المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 67 ، صادر بتاريخ 2010/12/29.
³المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم:3085 الصادر بتاريخ 2011/04/11.
ont للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي تم الانشاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1997/2/24 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339 ،المؤرخ في 2009/10/22.
⁴مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359 ،بتاريخ 2013/05/30.

ينصب على استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الذي يقوم بالافتراض على اسباب معلومة ومشروعة وغير مخالفة للنظام والآداب العامة وبما ان عقد الامتياز يستلزم وثائق و اجراءات معينة لقيامه فلا يخلو كذلك من ركن الشكلية.

اولا الرضا : تنص المادة 59 من القانون المدني على انه يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقين دون الاخلال بالنصوص القانونية ، ويقصد بالرضا تبادل الايجاب والقبول بين الجهة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز على النحو متطابق ومنتجلاً آثار القانونية وان يكون صحيح وخال من عيوب الارادة.

فالتراضي بالنسبة للدولة يعبر عنه الوالي المخول بإصدار المنح ، والمستثمر صاحب الامتياز ويعبر عن ارادته بقبول المنح.

ثانياً المحل : هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ومجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ، لاسيما منها المباني والاعراس ومنشآت الري وذلك بمنح حق الامتياز على هذه الأراضي ، بدل حق الانتفاع الدائم¹ التي تكون معلومة الموقع والمساحة² لفائدة اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الفردية الذين استفادوا من إحكام القانون رقم 19/87³ ، و الحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي ، على شرط ان يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بعد ايداع طلب من طرف الاعضاء لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴. كما يكون الامتياز علناً لأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة باي صفة كانت بعد ترخيص من طرف الوالي عن طريق إعلان الترشيح وتعطى الاولوية الى:

¹ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359، الصادر بتاريخ: 2013/05/30.

² مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359 الصادر بتاريخ: 2013/05/30.

³ القانون 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08، المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. مرجع سابق.

⁴ المادة 09 القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010 /08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

. المستثمرين اصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات اصحاب امتياز متعددين من اجل توسيع مستثمراتهم

المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من اجل توسيع مستثمراتهم .

. الاشخاص الذين لهم مؤهلات علمية او تقنية و يقدموا مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.¹

ثالثا السبب : هو احد اركان العقد وتخلفه يؤدي الى بطلانه، ويشترط ان يكون في السبب موجود وصحيا بمعنى ان لا يكون وهميا او سوريا، كما يشترط ان يكون مشروعاً ، ويقصد بالمشروعية هنا عدم مخالفة الباعث على التعاقد للنظام العام او الآداب العامة ، وان يكون مطابقا للقانون . حيث تنص المادة 97 من القانون المدني الجزائري على "اذ كان الالتزام المتعاقد لسبب غير مشروع او لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلا كما تقتضي المادة 1/98 بان كل التزام مفترض ان له سبب مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك ."²

وفي عقد الامتياز الفلاحي سبب التزام الجهة المانحة للامتياز تبرره اعتبارات المصلحة العامة و النفع العام من خلال اشباع الحاجات العامة للجمهور، وذلك من خلال احداث صيغة جديدة لتسيير الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي والتي دخلت حيز التنفيذ بموجب القانون رقم : 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 والمرسوم التنفيذي المؤرخ في 2010/12/23 والمحددان لشروط وكيفيات ، وكذا اجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ، الى امتياز طويل المدى ، وهذه العملية التي تكتسي طابع وطني من اجل النهوض بالاقتصاد الفلاحي و خلق ثروة اضافية.

¹المادة 17 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق.

²لزهر بن سعيد ، النظام القانوني لعقود التجارة الإلكترونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 127

رابعاً الشكل : تنص احكام المادة 08 من قانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة" تعفى اجراءات الاعداد والتسجيل والاشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.¹ فعقد الامتياز من العقود المكتوبة الخاصة لإجراءات الاعداد و التسجيل و الاشهار امام المحافظات العقارية المختصة و هذا ما يضيف الطابع الشكلي لعقد الامتياز¹.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الاستثمار الفلاحي

بات من الضروري تحديد الخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز باعتباره عقدا إداريا و التي نستشفها من خلال استقراء المواد التي جاء بها القانون 03/10² السابق الذكر ونوردها كالآتي :

الفرع الأول :عقد الامتياز عقد إداري:

من خلال قراءة صلب المادة الرابعة³ من القانون 03/10 فقد تعرضت إلي عناصر ومقومات العقد الإداري فحددت أطرافه الذي يبرم بين شخص معنوي عام مانح للامتياز يتمثل في الدولة من جهة، وشخص طبيعي تمنح له الحق من اجل استغلال الأراضي ذات الطابع الفلاحي تابعة لأملاك الدولة الخاصة ، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار من جهة اخرى ومحلها المتمثل في إدارة واستغلال المرفق العام قصد تحقيق المنفعة العامة والرفي و الازدهار بالاقتصاد الوطني لاتصاله الوثيق بمقتضيات النفع العام وهي من طبيعة العقود الإدارية.

¹المادة 08 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 08/15/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، مرجع سابق.

²القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 08/15/2010، تحديد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³المادة 04 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 08/15/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، مرجع سابق .

إضافة إلى ذلك احتواء على شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، منها تعرض صاحب المستثمر للامتياز المخل بالالتزامات المذكورة بالمادة 29¹ من القانون رقم: 03/10 وسلطة الرقابة الموكلة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة استنادا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87.96 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09 بقيامه بزيارات ميدانية للتأكد من مطابقة النشاطات الفلاحية مع أحكام القانون رقم 03/10 .

الفرع الثاني: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

ان احكام المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن ان يكون مالكا للعقار المرهون ومن اجل تشجيع الاستثمار على الاراضي الممنوحة وعصرنتها فان حق الامتياز الفلاحي يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيت القرض .³

و هذا ما تطرقت اليه المادة 12⁴، من القانون 03/10 ومن فحوى نصهانجد ان حق الامتياز حق عيني اصلي يتفرع عن حق الملكية ، ويحول حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به ، علما ان هذا الحق يجزئ الملكية بل يثقلها وينقص منها ، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة ، حيث يراعي حقوق المنتفع

¹مادة 29 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 08/15/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، مرجع سابق.

²مرسوم تنفيذي رقم: 87/97 بتاريخ 1996/02/24، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 110، صادر بتاريخ 1996/2802 ، ص3.

³ ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المنازل العقارية، دار هومة، طبعة جديدة، 2015، ص130.

⁴المادة 12 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 08/15/2010 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، مرجع سابق

والتزاماته ويديره إدارة حسنة ، وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق عليه ببنود دفتر الشروط و جاز طلب إسقاط الحق .¹

إن العقد المنشأ لهذا الحق يتم التكفل بعملية شهر عقود الامتياز الخاصة به و المودعة من طرف مصالح أملاك الدولة لدى المحافظة العقارية المختصة ، وهذا ما أقرته مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية².

واهم خاصية تجعل حق الامتياز حقا عينيا ، هي إمكانية ترهنه كضمان للحصول على قرض لدى المؤسسات المالية المؤهلة لتحقيق الاستثمار على الأراضي المستغلة ، لما له من انعكاسات على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي للوطن .

الفرع الثالث : عقد الامتياز محدد المدة

إن عقد الامتياز فيظل أحكام القانون 19/87³ يمنح حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية ، استنادا لنص المادة السادسة منه وهذا الحق حصه قابلة للنقل والتنازل والحجز، تكريسا لنص المادة 23 من نفس القانون. ومن هنا يختلف حق الانتفاع هذا عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني إذ أن هذا الأخير ينتهي بانقضاء الأجل المعين، فان لم يعين اجل مقرر بحياة المنتفع المادة 852 من القانون المدني ، عكس القانون 19/87 الذي جعل هذا الحق ينتقل إلى الورثة بدون شرط أو قيد هو حق انتفاع غير محدد المدة⁴. ونظرا للآثار السلبية التي طبعت على الأراضي الفلاحية ، و تأخير عملية النهوض بهذا القطاع بسبب سيطرة الفلاحين على

¹بريكالزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، السنة الجامعية 2014/2015.

²مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 5359، الصادر بتاريخ: 2013./05/30

³القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08، المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. مرجع سابق

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

هذا الحق بالرغم أن الدولة مالكة الرقبة فهذه الملكية لا تعني شيئا مجردا إنما سلطة المالك

في حيز القوة من الظاهر عكس حيز الفعل، و نظرا لعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق

الاستثمار الفلاحي ، جاء مفهوم مغاير للاستغلال الأراضي الفلاحية له خصوصية تميزه على الأساليب السابقة.

وهذا ما جسده قانون 03/10 حيث نصت المادة الرابعة منه على ان مدة العقد هي اربعون سنة كحد أقصى قابلة للتجديد فيبرم عقد الامتياز لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط.

الفرع الرابع : المقابل المالي

يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الدولة مقابل دفع اتاوة سنوية وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون 03/10 وتم ضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب أحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2010 المعدل بالمادة 19 من قانون المالية .

الفصل الثاني

التكييف القانوني لأحكام عقد

امتياز الاستثمار الفلاحي

تختلف مصالح كل من السلطة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز وهذا الاختلاف هو الأساس في طبيعة المصلحة ، إذ مصلحة الملتزم هي مصلحة مالية خاصة حيث يهدف من ورائها استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الحصول على قدر معين من الأرباح ، في حين مصلحة السلطة المانحة هي تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد، وتأمين وظائفها الاقتصادية ، وضمان ديمومة المستثمرات الفلاحية والمحافظة عليها بواسطة هيكل فلاحية تسمح بالتطور المطلوب ، فهذه الفكرة التي تحكم النظام القانوني للامتياز ، فالسلطة المانحة أي الدولة ملزمة بالحفاظ على المصلحة العامة فإنها تستعمل امتيازات السلطة العامة ، فبالنتيجة يكون عدم التكافؤ بين الإرادتين وبالتالي سيؤثر هذا النظام القانوني على العقد.

وبما أن عقد امتياز الاستثمار الفلاحي يتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، سيخضعها لمبادئ الاستمرارية والتكيف القانوني لأحكام عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

وسنحاول الوقوف على التكيف القانوني لأحكام عقد الامتياز الاستثمار الفلاحي من خلال مبحثين وفق الترتيب التالي:

المبحث الأول: التكيف القانوني لعقد الامتياز الاستثمار الفلاحي

المبحث الثاني: تمييز عقد امتياز الاستثمار الفلاحي عن غيره من عقود الامتياز

المبحث الأول: التكيف القانوني لأحكام عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

إن عقد الامتياز الاستثمار الفلاحي أصبح وسيلة ناجحة في يد السلطة الإدارية من أجل تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لأشخاص القانون الخاص.

وسنحاول الوقوف على التكيف القانوني لعقد الامتياز الاستثمار الفلاحي من خلال ثلاثة مطالب وفق الترتيب التالي:

المطلب الأول: تكوين عقد الامتياز

المطلب الثاني : اثار عقد الامتياز

المطلب الثالث: نتائج نهاية عقدا لامتياز

المطلب الأول: تكوين عقد الامتياز

هناك مجموعة من القواعد التي تحكم عقد الامتياز وتطبق على جميع مراحل إنشائها لإبرام عقد الامتياز.

الفرع الأول: تحديد صاحب الامتياز:

إن الامتياز يمنح بموجب عقد، طبقاً للشروط المنصوص عليها بالقانون 03/10¹ لا سيما المادتين 2 و5 منه، إذ يضع كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية استفاد من أحكام القانون 19/87² ووفوا بالتزاماته واللذين يحوزون على محررات منها المشهورة لدى المحافظات العقارية المختصة، والغير مشهورة ومن باب الاستثناء نظم المشرع حالة خاصة في منح الامتياز من خلال القانون 03/10 للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية من جهة، ومن جهة أخرى نظم المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 11/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة فلاحية وتربية الحيوانات³. يتم منح امتيازها لفائدة المهنيين. وستنطبق إلى هذه الفئات كالاتي:

أولاً تحديد أصحاب الامتياز لحاملي المحررات: يعد أصحاب المحررات هم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية المستفيدين من حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم وفق أحكام القانون 19/87 من طرف الدولة ويحوزون على عقود رسمية مشهورة أو قرارات ولائية أو عقود توثيقية غير مشهورة أو عقود عرفية.

1: أصحاب المحررات المشهورة:

¹ القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 08/15/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.
² القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 12/08/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة وتحديد حقوق المتجنين وواجباتهم ، مرجع سابق.
³ منشور وزاري مشترك رقم: 108 المؤرخ في 23/02/2011 ، حول إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الحيوانات.

يعد أصحاب المحررات الرسمية همأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على سندات مشهورة وسنوردها كما يلي:

. أصحاب العقود الإدارية المشهورة : يعد أعضاء المستثمرة الفلاحية ، من أشخاص المنصوص عليها في المادة 5 من القانون 03/10 والمذكورة سابقا، والذين لهم حق الامتياز، لا بد أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع بالأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة¹ صادر عن مديرية أملاك الدولة ، قد استوفى الشروط الشكلية² فحددت المادة (02) من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 1990/02/06 والمتعلق بإعداد العقد الإداري الشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة.

. أصحاب العقود التوثيقية المشهورة:

لقد حاول التشريع المعمول به لا سيما أحكام القانون 19/87 وكذا الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، التنازل عن حق الانتفاع الدائم ، فيحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة³، ويجب أن يحرر هذا التصرف وفق شكل رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار⁴.

2. أصحاب المحررات غير مشهورة:

يمنح الامتياز لأصحاب القرارات الولائية، والعقود الغير مشهورة وكذا العقود العرفية وسنوجزها كالآتي:

. أصحاب القرارات الولائية: إن القرارات الولائية الصادرة في إطار تطبيق أحكام القانون 19/87، قصد منح المنتجين لأراضي فلاحية في صورة انتفاع غير محدد، يعد أصحابها

¹ المادة 18 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية .
² المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المؤرخ في 1990/02/06 يحدد شروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في اطار القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 ، جريدة رسمية رقم:6 الصادر بتاريخ 1987/02/07.
³ المادة 13 من الأمر رقم: 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 يعدل ويتم القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد، 55 الصادر بتاريخ 1995/09/27.
⁴ المادة 34 من القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، مرجع سابق.

من بين المستفيدين لحق الامتياز بشرط تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز¹ وهذا ما أكدته المادة 9 من القانون 3/10².

أصحاب العقود التوثيقية الغير مشهورة أو العقود العرفية: من بين المستفيدين لحق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، بعد معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجنة الولائية³ المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 326/10، التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق التأكد من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها، فتسوى الملفات المعنية لأصحابها بتكريس حق مكتسب، وذلك من أجل ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية⁴.

ثانيا تحديد أصحاب الامتياز على الأراضي المتوفرة⁵: يتم تحديد المستفيدين من الامتيازات على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتوفرة من بين المترشحين أشخاص يثبتون المؤهلات العلمية والتقنية والمنصوص عليها بالمادة 17 من القانون 03/10.

بعد إعلان الترشح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على وجود قطع، فيتم الاختيار من طرف لجنة خاصة⁶ المترشحون الذين يثبتون مؤهلات علمية وتقنية والمنصوص عليها بالمادة 17 من القانون 03/10، كما يتم تحديد صاحب الامتياز بالمستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المنشأة على الأراضي المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

¹ تعليمية المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 672، صادر بتاريخ 2011/10/24 .
² المادة 9 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق
³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 مؤرخ في 2010/12/23 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، مرجع سابق.
⁴ التعليمية الوزارية المشتركة، وزارة الداخلية، والجماعات المحلية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية رقم: 06، الصادرة بتاريخ 2012/09/11 .

⁵ المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، مرجع سابق.

⁶ المادة 05 من القرار رقم 1344 يحدد كيفية إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة لا ملك الخاصة للدولة المتوفرة المؤرخ في 2012/11/11.

ان تحديد صاحب الامتياز على الأراضي الفلاحية في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم:108على النحو التالي:

قطعة الأرض التي لا تتجاوز 10 هكتار، يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة التي تتكفل بتقييم الطلبات ودراسة المشاريع المقدمة وترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية، بعد ذلك يتم انتقاء المترشحين بالأولوية الحائزين على الشهادات، أو اللذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات، وكذا أبناء الفلاحين الذين قاموا بالممارسة في الميدان.

قطعة الأرض التي تتجاوز 10 هكتار والأقل من المساحة القصوى المحددة بالمادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10، يتم إيداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها الوالي المكلفة بانتقاء المترشحين، مع منح الموافقة بمنح الأولوية حسب الشهادات أو اللذين لهم علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات.

قطعة الأرض التي يتجاوز فيها المساحة العتبة المحددة ، يتم إيداع الملفات أمام اللجنة التي يرأسها الوالي ، المكلفة باقتناء المترشحين وتخضع عملية الانتقاء إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية.

الفرع الثاني : إبرام عقد الامتياز

إبرام عقد الامتياز الفلاحي قصد إعطاء نفس جديد لمتابعة إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستغلين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام ، إلى حق امتياز طبقاً لأحكام القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون سنة مقابل دفع إتاوة، ويتم بعد إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لدراسته وإيداعه لدى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز.

أولا إيداع ملف التحويل:

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية¹ ويشمل هذا الملف على الوثائق التالية:

استمارة تملأ وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10.

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بقصد إثبات الهوية.

شهادة فردية للحالة المدنية

نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار إداري.

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 جردا معيناً لا ملاك المستثمرة على

تعهدته بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08.

توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركة لتمثيل الورثة لدى الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية².

فالمستثمرين اللذين لم يودعوا ملفاته في أجل 18 شهراً ابتداء من تاريخ نشر هذا

القانون في الجريدة الرسمية، قصد تحويل حق الانتفاع إلى امتياز عند انقضاء الأجل

المنصوص عليه قانوناً، وبعد إعدارين متباعدين بشهر يثبتهم محضر قضائي بطلب من

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فهؤلاء المستثمرين يعتبرون متخليين عن حقوقهم³ وتعتبر

أراضي متوفرة ويمنح حق امتيازها عن طريق إعلان الترشح بعد الترخيص من طرف

الوالي.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم، 326/10 مؤرخ في 2010/12/23 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، مرجع سابق.

² المادة 03 من المرسوم رقم: 326/10 مؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، مرجع سابق.

³ المادة 30 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

إن عملية تأطير حق الامتياز تتم عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي تبقى على مسؤوليته مطابقة الملف¹ إما بالقبول مباشرة ، أو باستبعاد الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب أحكام قضائية أو قرارات ولائية أو طرح الملفات على مستوى اللجنة الولائية التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققها من الوثائق أو من الوثائق المصرح بها² التي تتشكل من :

والي الولاية رئيسا

مدير أملاك الدولة

مدير الحفظ العقاري

مدير المصالح الفلاحية

مدير مسح الأراضي

مدير التنظيم والشؤون العامة.

ممثّل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا.

وبعد دراسة الملف يتم الإعلان من طرف اللجنة في، حالة قبوله يرسله والي الولاية مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط، وفي حالة رفضه، يعلم والي المعني عن طريق رسالة معللة ،مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد رفض منح الامتياز وللطالب تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة.

وكلتا الحالتين قبول الملف يتمثل في التزام الإدارة بمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للملتزم لتسييرها عن طريق الامتياز والتزام الملتزم باستغلال هذه الأراضي وفق القواعد المحددة بدفتر الشروط الواجب إمضاء من طرف المستغل المعني.

¹ تعليمية المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3085، صادر بتاريخ 2011/04/11، مرجع سابق.
² تعليمية وزارية مشتركة وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية رقم: 06 الصادرة بتاريخ 2012/09/11، مرجع سابق.

ثانياً: دفتر الشروط:

وقد جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 ليحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹ وهو وثيقة جد مهمة ينصب على تحديد موضوع عقد الامتياز، مدته، وحقوق وواجبات الأطراف، الرقابة حول استغلال الأراضي، العقوبات المترتبة على الإخلال بالالتزامات، أسباب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز، إن جميع أحكام دفتر الشروط جاءت على شكل شروط تنظيمية تختص الجهة المانحة للامتياز بوضعها دون تدخل المستثمر صاحب الامتياز مما يضي عليه الطابع التنظيمي، وهو لا يمس بالطابع التعاقدى باعتبار أن إيجاب المستثمر صاحب الامتياز منذ إيداعه للملف لدى الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية والقبول يكون بقبول هذا الأخير منح حق الامتياز مباشرة أو بعد الدراسة من طرف اللجان المختصة، فهذا الدفتر يجب إلحاقه بعقد منح الامتياز².

ثالثاً: إصدار عقد الامتياز:

بعد استلام الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطنى للأراضي الفلاحية إلى مصالح أملاك الدولة، والتي أوكلت لها مهمة إعداد عقود الامتياز على أساس دفتر الشروط³ إذا توفرت فيه الشروط القانونية المنصوص عليها، بصيغة أحادية وفق المعلومات الآتية: لقب واسم وتاريخ ميلاد ومكان، عنوانه وكذا موقع وحدود ومعالم وقوائم الأراضي والأمالك السطحية التابعة لها المتشكلة من العقارات المبنية أو العقارات بالتخصيص، الذي يتم إعداده وفق نموذج يلحق بدفتر الشروط، والحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء مدة الامتياز، والإتاوة السنوية لحق الامتياز، وبمجرد إتمام الإجراءات الشهر العقارى لهذا العقد يبلغ للمستثمر، ويسجل في فهرس المستثمرات الفلاحية⁴.

المطلب الثاني: آثار عقد امتياز الاستثمار الفلاحي

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 مؤرخ في 2010/12/23، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، مرجع سابق.

² تعليمة المديرية العامة للأمالك الوطنية رقم: 3085 الصادر بتاريخ 2011/04/11، مرجع سابق

³ تعليمة المديرية العامة للأمالك الوطنية رقم: 10144 الصادر بتاريخ 2012/10/09 مرجع سابق.

⁴ قرار رقم: 404 مؤرخ في: 2011/06/16، يتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية.

بمجرد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري لعقد الامتياز الفلاحي يتم تسليمه للمستثمر صاحب الامتياز يترتب على ذلك آثار نوجزها في فرعين :

الفرع الأول : تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي :

بموجب أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 وكذلك دفتر الشروط تم التطرق إلى الآثار التي تترتب عن تنفيذ عقد الامتياز، منها الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد المتمثلة في الدولة المانحة للامتياز أو المستثمر المستفيد من الامتياز .

أولا حقوق والتزامات الدولة: الدولة طرف في عقد الامتياز بصفتها مالك الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها ومن ثم فلها حقوق وعليها التزامات.

1 . حقوق الدولة مانحة الامتياز:

من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الامتياز ما يلي:

. حق الرقبة: استناد النص المادة 674 من القانون المدني "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الامتياز بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

ومن خلال استقراء هذه المادة وإسقاطها على أحكام القانون 03/10 نجد الدولة مانح الاستغلال للأراضي الفلاحية ، وهو يعتبر تصرف لجزء من الملكية¹، وبهذا تكون الدولة قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفة لإتاوة².

. الحق في ممارسة الشفعة:

إعمالا بالمادة 794 من القانون المدني المعدل والمتمم " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المستثمرين في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"

¹ المادة 43 من. القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق
² كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتاج إلى حق امتياز مرجع سابق، ص117.

والمادة رقم 795 تنص على أنه يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية¹.

إلى جانب أحكام القانون المدني بين القانون رقم 03/10 الكيفية التي يتم بها الأخذ بالشفعة وبناء على المادة 15 من القانون 03/10 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي له في حالة وجود رغبة التنازل عن حق الامتياز من طرف المستفيد تعطي الأولوية لباقي المستثمرة الفلاحية ثم يليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد ممارسة حق الشفعة².

. حق الرقابة:

. لقد أوكلت الدولة وهي السلطة مانحة الامتياز ممارسة الخدمة العمومية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم³ وبالفعل فإن الأراضي الفلاحية الغير مستغلة بشكل تعسفي في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي⁴، ومن أجل تحسن الأمن الغذائي في تنفيذ السياسة الفلاحية حسب التوجيه العقاري الفلاحي وفقا للقانون 16/08، فكل هذا أدى إلى تكليف الديوان في إطار مهامه على الخصوص فيما يلي:

. وضع الأراضي الغير مصرحا باستغلالها، قيد الاستغلال.

. ممارسة الرقابة حول استغلال الأراضي والأموال السطحية والتأكد من مدى مطابقة النشاطات الفلاحية لما تقتضيه أحكام القانون ووضع أدوات تقييم للاستعمال المستدام من طرف أصحاب الامتياز⁵.

وأكد حق الرقابة أيضا ، المرسوم التنفيذي رقم 326/10 من خلال نص المادة 27 منه والمادة الرابعة من دفتر الشروط الملحق به، من أجل الحد من الاعتداءات الواقعة على

¹المادتان 794، 795 من القانون المدني المعدل والمتمم.

²المادة 15 من القانون 03/10 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مرجع سابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 2009/10/22 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرجع سابق.

⁴ المادة 48 من القانون 90-25 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 49، صادرة بتاريخ 1990/11/18.

⁵ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 2010/12/23، يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة، مرجع سابق.

العقار الفلاحي، من خلال الزيارات الميدانية للوقوف على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية، ومدى التزاماتهم بأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له¹.

فسخ عقد الامتياز الفلاحي:

إن عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المقررة قانونا بموجب المواد 22- 23- 24 من أحكام القانون 03/10 أو إخلال بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في الحالات الآتية:

. تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو أملاكها السطحية.

. عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية.

. عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين

فإدارة أملاك الدولة بإرادتها المنفردة بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتم فسخ العقد إداريا، ويكون بعد إتباع الإجراءات المسبقة والمتمثلة في إثبات إخلال الالتزام من طرف المستثمر صاحب الامتياز من طرف محضر قضائي، فيعذر لرفض الامتثال لأحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

في حالة عدم الامتثال وبعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا تتم إجراءات الفسخ².

2-التزامات الدولة :

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة

. إعداد عقد الامتياز وتسليمه:

من أجل تبسيط الإجراءات فإن أعداد العقد الإداري يكون بصفة أحادية من طرف الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد، بحيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضى بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد، فتعد إدارة أملاك

¹المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 مؤرخ في 2010/12/23 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، مرجع سابق.

² المادة 28 من القانون رقم:03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكليات استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

الدولة العقد الإداري الذي هو معفى من كل المصاريف في ثلاثة نسخ ، تسلم نسختين إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يحتفظ بنسخة واحدة بعد استكمال إجراءات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض والأخرى تسلم للمستثمر صاحب الامتياز¹

التعويض عند نهاية الامتياز:

يترتب عن نهاية الامتياز المنصوص عنها بالمادة 26 من القانون 03/10 سوى انقضاء المدة القانونية للامتياز المقرر أربعون سنة وعدم تجديده أو بطلب صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته، تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية التي تكون في حالة جيدة، فإن التعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية، وإذا كانت الأملاك المسترجعة في حالة سيئة فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10 % من مبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة الذي يشمل الأملاك السطحية².

ثانيا : حقوق والتزامات صاحب الامتياز :

بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري لعقد الامتياز، تتكون المستثمرة الفلاحية فهي عبارة عن وعاء عقاري يمارس فيه المستثمر صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة له قانونا ويلتزم بمجموعة من الالتزامات ويمكن عرضها كالآتي:

1 . حقوق المستثمر صاحب الامتياز: تمنح الدولة في هذا الإطار جملة من الحقوق

لفائدة المستثمر صاحب الامتياز وسيتم تباينها في ما يلي:

. حق الاستغلال:

¹ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم :، صادرة بتاريخ 2011/04/11، مرجع سابق.
² المادة 26 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

حق الاستغلال مكفول بموجب أحكام القانون 03/10 لا سيما المادة 4 منه وذلك بمنح للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط¹.

وحق الاستغلال يتمتع بخصائص يمكن استنتاجها من أحكام المادة 13 من القانون 03/10² والمتمثلة في ما يلي :

. التنازل عن حق الاستغلال :

يمكن أن يكون التنازل عن حق الاستغلال إما بدون مقابل استنادا لنص المادة 14 من القانون 03/10، وهذا التنازل يكون فقط لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد³، كما يمكن أن يكون التنازل بمقابل عملا بنص المادة 15 من القانون 03/10، في حالة الرغبة عن التنازل عن حق الاستغلال من أحد الأعضاء فيتمتع باقي الأعضاء بحق الأولوية في ممارسة حق الشفعة، وعند الاقتضاء فالدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لها هذا الحق⁴.

توريث حق الامتياز:

إن الورثة الذين توفي مورثهم الحائز على عقد حق الامتياز في إطار أحكام القانون 03/10، فهذا الحق يعتبر قابل للنقل ولا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم و طبقا لأحكام المادة 25 من القانون 03/10 السالف الذكر، مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم قصد اختيار واحد من يمثلهم التنازل عن حقوقهم⁵.

رهناحق الامتياز:

¹ المادة 4 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مرجع سابق

² المادة 13 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مرجع سابق

³ المادة 14 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مرجع سابق

⁴ المادة 15 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مرجع سابق

⁵ تعليمة المديرية العامة للأماكن الوكنية رقم : 112، الصادر بتاريخ 2014/04/16.

لغرض توفير المال من أجل القيام بالنشاط الفلاحي جعل من حق الامتياز قابل للرهن وهذا ما نصت عليه المادة الثانية عشرة من القانون 03/10 فان حق الامتياز المنصوص في هذا القانون يخول لصاحبه حق تأسيس الرهن ويثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض¹.

. الحق في تشكيل تعاونية فلاحية :

إعمالا بنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326 فإن المشرع أجاز لصاحب الامتياز المستفيد من تشكيل تعاونية فلاحية² وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والتي تسعى إلى إنجاز وتسهيل عمليات الإنتاج وتخفيض سعر الكلفة وتحسين نوعية المنتجات³.

. الحق في الخروج من الشيوخ:

يخول القانون لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب نص المادة 11 من القانون رقم 03/10، الحق في الخروج من حالة الشيوخ بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا بعد تقديم طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية، بالإضافة على عقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي، وحضر القسمة الودية خلال مدة 15 يوما وتمتد إلى 30 يوما، وقبل التصريح بإنشاء المستثمرة الفردية يجب أن تتم التجزئة في حدود المساحات المرجعية⁴.

ويمكن للمستثمر الخروج من حالة الشيوخ فيحول الملف بعد التوقيع على دفتر الشروط إلى مديرية أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز.

. الحق في إبرام عقد الشراكة:

¹ المادة 12 من القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق

² المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 مؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، مرجع سابق.

³ المادة 54 من القانون: 16/08، المؤرخ في 2008/08/07 المتضمن التوجيه الفلاحي مرجع سابق.

⁴ كيجل نادية، تحويل حق الإنتاج إلى حق امتياز، مرجع سابق، ص167- 168

من اجل بعث ديناميكية الفضاءات الفلاحية أقرت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 على المستثمر صاحب الامتياز إمكانية إبرام اتفاق للشراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، والتي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية، هذا الاتفاق يكون بموجب عقد رسمي مشهر يبين ما يلي:

. هوية الأطراف أو اسم الشركة وكل من المساهمين.

. مساهمة كل الشريكين وكل من المساهمين.

. مساهمة كل الشريكين في برنامج الاستثمار.

. توزيع المهام والمسؤوليات.

. كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.

ويتعين إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان أمام الموثق الذي يضيف عليه الرسمية والذي يكون ملزم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بغية التأكد من أن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة طبقا للمادة 22 من القانون 03/10¹.

. الحق في تجديد عقد الامتياز :

يمنح الامتياز في مفهوم هذا القانون لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مرة واحدة، فللمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستفادة لمدة أربعون سنة أخرى، بشرط تقديم طلب تجديد العقد قبل إنهاء مدة سنة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء عقد الامتياز برغبة قبل انتهاء المدة، فعلى المستثمر تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

¹المادة 20- 21- 22 من القانون 03/10 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي له.

²المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 مرجع سابق.

³ المادة 02 من دفتر الشروط الملحق للمرسوم 326/10، مرجع سابق.

2-التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

من خلال استقرار دفتر الشروط نجد مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر ونوضحها فيما يلي:

الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر: نجد أن الاستغلال المباشر والشخصي للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة هو التزام يقوم به المستثمر شخصيا بتهيئتها واستغلالها والقيام بالأشغال الفلاحية وحماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية دون تغيير وجهتها، وعدم استغلال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية¹.

. مساعدة أعوان الرقابة:

لقد أكلت مهمة مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وعدم خرق القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له ودفتر الشروط الملحق به في إطار الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك عن طريق الزيارات الميدانية سواء مفاجئة أو مبرمجة للتأكد من مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بأحكام القانون 03/10 ، وذلك بتقديم المساعدة لأعوان الرقابة في تسهيل عملية الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة².

. اكتتاب عقد التأمين :

تنص المادة 69 من القانون 16/08 على أنه " يجب على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها وكيفياتها اكتتاب عقود تأمين³.

فيجب على المستثمر تأمين نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه من المخاطر الفلاحية واستنادا للمادة 52 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 والمتعلق

¹المادة 20 من القانون 16/08 والمادة 20- 21 من القانون 03/10 والمادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم:326/10، مرجع سابق.

² المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 326/10 ، مرجع سابق.

³ المادة 69 من القانون 16/08 ، مرجع سابق.

بالتأمينات المعدل والمتمم بعض المخاطر المناخية التي قد تصيب الأغراس كالبرد والجليد والفيضانات¹.

. دفع الإتاوة:

عملا بأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 قد حدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية وعدلت بأحكام المادة 19 من قانون المالية لسنة 2011، ويتم حساب هذه الإتاوة السنوية حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية إن كانت مسقية أو غير مسقية بالهكتار وفق الجدول الآتي :

المبالغ بالهكتار وبدون رسوم		
غير مسقية	مسقية	
3000 دج	15000 دج	أ
2000 دج	10000 دج	ب
1000 دج	5000 دج	ج
800 دج		د

فالمناطق ذات الامتيازات الفلاحية حددها المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 2012/03/19، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة لعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحي التابعة للأماكن الخاصة للدولة .

أما فيما يخص المستثمرات الفلاحية الجديدة المنشأة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 فإن محاسب أملاك الدولة مطالب باعتماد التخفيضات المطبقة لفائدة المستثمرات الجديدة، وفقا لأحكام المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كما يلي :

¹ المادة 52 الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 2016/02/10 المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 2006.

. 90 % خلال مرحلة الاستصلاح لفترة أقصاها 5 سنوات تحدد بحسب طبيعة

الاستثمار

. 50% خلال مرحلة الاستغلال لفترة أقصاها ثلاث سنوات

. بالدينار الرمزي خلال فترة تمتد من عشر سنوات إلى 15 سنة ويرتفع التخفيض

بعدها إلى 50 % من إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمستثمرات الجديدة الموجودة في ولايات

الجنوب والهضاب العليا¹

الفرع الثاني :

المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

المبدأ العام الذي اعتمده المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتوزيع

الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري لفض المنازعات المتعلقة بشتى العقود بما

فيها عقد الامتياز هو المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 منه والتي بموجبها

يتحدد اختصاص جهات القضاء الإداري لكل نزاع تكون الدولة او البلدية أو إحدى

المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا في النزاع² وما عدا ذلك فهو من اختصاص

القضاء العادي وافترضا لما قد ينشأ من نزاعات أثناء تطبيق القانون 03/10 يمكن تصور

ثلاثة أنواع من المنازعات ، سنتعرض لها كمايلي:

أولا: مجال اختصاص القضاء العقاري :

استنادا لنص المادة 513 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

على أن القسم العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير

، إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وشغلها واستغلالها وتختص

أيضا في الدعاوي المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد

عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقيات³ ومما سبق

¹ مذكورة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 1476، الصادر بتاريخ 2013/02/13.

² المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رقم: 09/08 المؤرخ في 2008/04/23، جريدة رسمية عدد 44

³ كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق ص 182

التطرق إليه فإن النزاعات التي تنشأ بين المستثمرة الفلاحية والغير من اختصاص القضاء العقاري وتطرق لها كمايلي :

1- حماية حق الامتياز :

يجوز لرئيس المستثمرة إقامة دعوة عقارية ضد كل من يعتدي على أملاكها العقارية في إطار دعاوي حماية حق الامتياز دون الحاجة إلى إدخال الدولة في الخصام

2- حق المطالبة بالأرباح

حق الامتياز هو حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ ويخصص بطريقة متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية ويتعين على كل مستثمر فلاح صاحب امتياز ان يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وله الحق في الأرباح التي تدرها وإذا لم يتحصل عليها فبمجرد العضوية يحق له المطالبة أمام القضاء العادي (1)

3- ممارسة حق الشفعة:

عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية في التنازل عن الحصة أو وفاته دون اختيار الورثة أو أعضاء المستثمرة حق الامتياز، فإن الدولة تمارس حق الشفعة عن طرق الهيئة العمومية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (2)، وبالتالي فإن أي نزاع يتعلق بممارسة هذا الحق يعرض أمام القضاء العادي.

4- الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية: عملا بنص المادة 22³ من القانون

03/10 توجد التزامات إما قانونية أو اتفاقية تعمل على تحديد العلاقات فيما بين

الأعضاء أو الشركاء لاسيما في نقطتين :

. طريقة تعيين المستثمرة

. طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في استغلال المستثمرة الفلاحية

¹ كيجل حكيمة ، مرجع سابق، ص 182

² المادة الأولى من المرسوم تنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 مرجع سابق

3 المادة 22 من القانون 03/10 مرجع سابق

. توزيع واستعمال المداخيل

فكل خرق لأحكام هذه المادة قد ينجر عنه نزاع ينظر أمام القسم العقاري (قضاء عادي) .

ثانيا: مجال اختصاص القاضي الجزائري:

في حالة إذا ما تبين للجنة الولائية أن هناك تزوير أو تصريحات كاذبة، في العقود لإدارية ، أو القرارات الولائية ، وكذا الوثائق الإدارية المرفقة بالملف التحويل ، اثناء القيام بالدراسة ، فبعد رفض ملف المعني قانونا ، يمكن للوالي بصفته ممثلا للدولة ، بتحريك دعوة عمومية عن طريق شكوى مصحوبة بادعاء أمام قاضي التحقيق ، حسب ما أشارت إليه المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية .
وللإشارة أن مجال تحريك الدعوة العمومية عن طريق شكوى مصحوبة بادعاء مدني هو الجنح والجنايات دون المخالفات حسب التعديل الذي أجري على نص المادة 72 أعلاه بموجب القانون 06/22 ، المؤرخ في 20/12/2006 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

فإذا ما تحققت الجريمة ، يتم متابعة المعني جزائيا وفقا لقانون العقوبات 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 ، بخصوص جريمة استعمال التزوير والمزور ، استنادا إلى المواد 222 و 223 و 228 منه⁽¹⁾.

ثالثا مجال اختصاص القضاء الإداري :

يمكن التطرق إلى مجال اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 03/10 والتي تثار عادة بين الأفراد أو الإدارة ، ويكون إما الطعن في قرار والي المتضمن رفض الامتياز، أو الطعن إما في قرار منح الامتياز الصادر عن إدارة أملاك

¹ كيجل حكيمة ، مرجع سابق، ص194.

² المادة الأولى من المرسوم تنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 مرجع سابق

3 المادة 22 من القانون 03/10 مرجع سابق

الدولة أوفي حالة التخلي عن الحقوق لعدم إيداع الملفات في الآجال القانونية أو دعاوي أخرى سيتم التطرق إليها وحتى لا تكون هاته الدعاوي محل رفض شكلي من طرف القضاء لابد أن تشهر العريضة الافتتاحية فان النزاعات التي تنشأ من هذا النوع سنتطرق لها كما يلي (1)

1- دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها.

يحق للدولة أن تسترجع الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية بعد أن يتم إسقاط حقوق المستفيدين أو ورثتهم نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل لدى الجهات المختصة في الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03/10 (2) . كما يحق للدولة استرجاع هذه الأمالك في حالة نهاية عقد الامتياز في إحدى الحالات المنصوص عليها بالمادة السابقة من دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ويترتب عن عدم احترام المستثمر صاحب الامتياز التزاماته إخلاء الأراضي الفلاحية التي هي ملك للدولة

1- تشكيك في الملكية :

إن الوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية يمنح بموجب عقد امتياز تصدره الدولة بصفاتها مالكة الأراضي ، وإذا تعلق الأمر بالتشكيك في ملكية الدولة لهاته الأراضي فيتعين على المدعي توجيه دعواه أمام القضاء الإداري المختص ضد وزير المالية ممثلاً في مدير أمالك الدولة عملاً بأحكام المادة 10 و 125 من القانون 30/90 (3)

¹ المادة 17 من القانون 09/08 مرجع سابق.

² المادة 30 من القانون 03/10 مرجع سابق.

³ المادة 4 من القانون 03/10 مرجع سابق.

دفع الأتاوات :

يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية (1) يحدد وعائها وكيفية تحصيلها قانون المالية (2) ويكون مبلغها رمزياً بغية دفع الأعضاء المستثمرين إلى خدمة الأرض. ويترتب على

عدم دفع الإتاوة حق مديرية أملاك الدولة في مطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري بل ويترتب على عدم دفعها سنتين متتاليتين فسخ العقد إداريا من قبل مديرية أملاك الدولة (3).

الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز:

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته ويتم الفسخ بعد معاينة ميدانية يعدها المحضر القضائي فيخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية (4) ويكون من حق المستثمرة الفلاحية اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري (5) لحق الامتياز.

¹ المادة 4 من القانون 03/10 مرجع سابق.

² المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010

³ زروقي ليلي عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية مرجع سابق .

⁴ المادة 28 من فقرة 2 من القانون 03/10 مرجع سابق

⁵ المادة 28 فقرة 03 من القانون 03/10 مرجع سابق

المطلب الثالث: نهاية عقد الامتياز

إن المستثمر صاحب الامتياز يستمر في استغلال الأراضي الفلاحية طبقا للمدة المحددة بدفتر الشروط وهي المدة المتفق عليها بانتهائها ، فينقضي عقد الامتياز وهي النهاية الطبيعية لعقد الامتياز لكن قد ينتهي عقد الامتياز لأسباب أخرى قبل المدة المتفق عليها بين المستثمر صاحب الامتياز و الدولة مانحة الامتياز ، وهي النهاية المسبقة لعقدا لامتياز ، كما نتطرق إلى مصير هاته الأملاك والنتائج المترتبة على ذلك.

الفرع الأول :طرق نهاية عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز كسائر العقود الزمنية ينتهي بالمدة المحددة بعقد الامتياز او ينتهي لأسباب معينة قبل نهاية المدة.

أولاً: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز الفلاحي

بما أن عقد الامتياز الفلاحي من العقود الزمنية الغير مؤبدة ، وبنهاية المدة المتفق عليها بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز المقدرة بـ 40 سنة قابلة للتجديد، وتنتهي جميع الالتزامات وحقوق الطرفين ، كما يبقى العقد محافظ على طبيعته في حالة تجديد المدة المقدرة كذلك بـ 40 سنة .

كما يمكن أن ينتهي حق الامتياز الفلاحي بمجرد تقديم طلب حق الامتياز ، مبدياً رغبته في ذلك دون قيود أو شروط أو إكراه ، فتسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالات التي هي عليها (1) .¹

ثانياً: النهاية المستحقة لعقد الامتياز الفلاحي

قد ينتهي عقد الامتياز قبل المدة المحددة لنهايته نتيجة لإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، أو حالة إرادة الإدارة بإرادتها المنفردة كحالة استردادها للأراضي الفلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

1. نهاية عقد الامتياز بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته بعد معاينتها من الديوان

الوطني للأراضي الفلاحية :

¹لمادة 26 من القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

ينتهي عقد الامتياز نهاية مسبقة قبل انقضاء العقد بسبب فسخ العقد فسخا إداريا
عندما لا تحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته المنصوص عنها بدفتر الشروط
لاسيما سبب الإخلالات الآتية :

. عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة

. تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي .

. البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني الفلاحي

. التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية .

. عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتالين وبعد إعدارين (2) غير مثمريين .

. التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز⁽¹⁾.

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

2. نهاية عقد الامتياز بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية :

قد ينتهي عقد الامتياز بمجرد إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الواقعة بداخل
قطاعات التعمير للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ، أو باقتطاع الأراضي
الفلاحية المتواجدة خارج القطاعات القابلة للتعمير ويتم ذلك بعد تجنيد الأوعية العقارية
الضرورية بتوطين مشاريع إنجاز تجهيزات عمومية

أو سكنات بمختلف صيغها ، وفق إجراءات خاصة (لجنة تقنية ولائية ، رأي المجلس الشعبي الولائي ، قرار ولائي) . بدون اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي تستغرق وقت طويل ومكلف ، وتقييم حالة إلغاء التصنيف من طرف المجلس الوزاري المشترك، وتبليغها إلى الوالي فيعد بذلك مشروع قرار يجسد عملية إلغاء التصنيف ، والذي يتم إشهاره على مستوى المحافظة العقارية سيمثل السند القانوني الذي على أساسه يتم تعويض الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستغلين الفلاحيين واستعمال الأراضي المعنية. وهذا السند يضع حد لنهاية عقد الإمتياز⁽¹⁾ . الفرع الثاني:

النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز

من نتائج نهاية الامتياز هي توقف آثار العقد حيث تنتهي كل من التزامات وحقوق الملتزم ومانح الامتياز .

فيحق للدولة استرجاع الأراضي والأمولاك السطحية عند نهاية حق الامتياز , سواء بانقضاء المدة القانونية مع عدم تجديدها , أو بطلب صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته , أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته , وهذا مانصت عنه أحكام المدة 26 من القانون

¹تعليمية السيد الوزير الاول رقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010 المتعلقة باسترجاع الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية. مذكرة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 12733 بتاريخ 2012/12/25.

03/0 واسترجاع هاته الأملاك يكون على الحالة التي هي عليها في جميع حالات إنهاء عقدا لامتياز , كما يكون استرجاع الأراضي والأمولاك السطحية قبل انقضاء مدة الامتياز من طرف السلطة المانحة , وبالإرادة المنفردة دون رضا صاحب الامتياز متى دعت المنفعة العامة وسيتم تعويض الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستغلين الفلاحين¹ .

¹مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12733 بتاريخ 2012/12/25.

المبحث الثاني: طبيعة عقد الامتياز القانونية و تمييزه عن غيره من العقود

ان عقد الامتياز هو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام، و استغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال و أموال يقدمها صاحب حق الامتياز الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المتبرعون للخدمات و ذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع لهذا المرفق، ووفقا للشروط التي توضح له وذلك مقابل

أداء خدمة عامة للجمهور، مقابل السماح له باستغلال المشروع وحصوله على الأرباح ما يضيف عليه طبيعة خاصة تجعله يتميز عن غيره من العقود الأخرى، وهذا ما يشجع التطرق إليه من خلال هذا المبحث الذي سيفصل في طبيعة هذا العقد من خلال المرسوم التنفيذي 483/97 وكذا عقد الامتياز المنصوص عليه في الأمر 04/08 المعدل والمتمم، بالإضافة إلى ذكر بعض العقود المشابهة له وتميزها عنه كعقد التسيير، عقد البوت، عقد الأشغال العمومية، عقد تأجير استغلال المرافق العامة.

المطلب الأول : طبيعة عقد الامتياز

لجأت السلطات العمومية في الجزائر منذ الاستقلال إلى استخدام عقد الامتياز لكن بنسب متفاوتة بين مرحلة وأخرى وهذا بالنظر للنظام السياسي والاقتصادي السائد، وهذا يعد أمرا طبيعيا طالما عرفت البلاد أربعة دساتير تصنعت قواعد مختلفة، وأوكل كل دستور دورا مختلفا للدولة وبالتالي لكل من الولاية والبلدية، وباعتناق الجزائر لمبادئ الفكر الليبرالي المكرس بالدستور 1989 وتبني مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية المنصوص عليها في المادة 18 منه نجد أن عقد الامتياز عرف تطور ملحوظا في كل من الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، ومن أجل الوقوف على الطبيعة القانونية لعقد الامتياز المنصوص عليها في القانون 03/10 سنعمد إلى تميزه عن بعض العقود المشابهة له والمنسوبة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، دون العقود المنسوبة على الأملاك الوطنية العامة من خلال تميزه عن عقود الامتياز المنصوص عليه في إطار الاستصلاح من خلال الفرع الأول وكذا يميزه عن عقد الامتياز، الوارد عن العقار الصناعي على ضوء الأمر 04/08 المعدل والمتمم المؤرخ في 2008/09/01.

الفرع الأول: تميز مع عقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 483/97

من خلال المقارنة بين ما جاءت به المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم السالف الذكر، والتي تعرف الامتياز " الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة، حق انتفاع بأراض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و

الجبالية و السهبية¹ و ما جاء ضمن نص المادة 4 من القانون 03/10 حيث يمكن استنتاج ما يميز العقدين من خلال ما يلي :

أولا :شروط منح عقد الامتياز

نتطرق من خلالها إلى الشروط الخاصة بصاحب الامتياز، والشروط الخاصة بالأراضي ، و الشروط الخاصة بموضوع العقد .

1- الشروط الخاصة بصاحب الامتياز :

حددا لمرسوم التنفيذي رقم 483/97 من خلال نص المادة 2 المشار إليها اعلاه على ان يكون صاحب الامتياز:

- شخص طبيعي أو معنوي .

- المستثمر صاحب الامتياز متمتع بالجنسية الجزائرية.

- يمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل.

- في حالة التنازل يكون بالقيمة التجارية أثناء إيداع الطلب¹

- هذا التنظيم أعطى الأولوية لذوي الشهادات و أصحاب الكفاءات التقنية وكذا الإقامة في منطقة المشروع .

أما عن الشروط التي يجب توافرها في صاحب الامتياز وفق القانون 03/10 حددتها المواد 04،05،07. فهي أن يكون شخص طبيعي، و بالتالي يظهر هنا اختلاف من خلال المرسوم التنفيذي رقم 483/97 امتياز الشخص المعنوي، وذلك لتكريس مبدأ الاستغلال المباشر و الشخصي للأراضي الفلاحية كما اشترط :

- أن يكون ذو جنسية جزائرية .

- حائز على عقد رسمي مسجلا و مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي².

¹المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم:483/97 المعدل والمتمم مرجع سابق

²مذكرة المديرية العامة للملاك الوطنية رقم:3085 بتاريخ 11/04/2001، مرجع سابق .

- حائز على عقد توثيقي غير مشهر في المحافظة العقارية أو عقد عرفي¹.

2- الشروط الخاصة بالأراضي :

نصت المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483 /97 أن الامتياز يمنح في إطار الاستصلاح في:

- المناطق الصحراوية.

- الجبلية و السهلية.

وبالتالي فإن الأراضي القابلة للاستصلاح بموجب المرسوم السالف الذكر : هي الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد استبعاد الأراضي التابعة للملكية العمومية والأراضي الخصبة المنتجة.

و نصت عليه المادة 2 من القانون 03/10 فتطبيق عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و التي كانت سابقا خاضعة للقانون 19/87 والأراضي المتوفرة.

الاختلاف من حيث أن نطاق تطبيق الامتياز في المرسوم 483/97، يمنح قصد زيادة الأراضي المنتجة بعدما كانت قاحلة،بينما القانون 03/10 فيمنح الامتياز على أراضي منتجة وكذا خلق مساحات استصلاحية جديدة طبقاً لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم:108.

3- الشروط الخاصة بموضوع العقد:

في كل من القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 483/97 يتم منح الامتياز بمقابل دفع إتاوة سنوية تحدد من طرف خبير الدولة - مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً حسب موقع الأراضي وتحسب حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، و أصناف الأراضي

¹تعليمية وزارية مشتركة رقم:06 بتاريخ 11/09/2012 مرجع سابق

، غير انه يمكن أن تكون الإتاوة محل مراجعة حسب التشريعات السارية المفعول للمرسوم التنفيذي رقم 483/97¹

4- تسجيل وشهر عقد الامتياز:

إن منالناحية العملية فان عقود الامتياز تخضع لإجراءات الشهر العقاري المعدة في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 483/97 وهذا ما أكدته احكام التعليلة الوزارية المشتركة رقم: 162 الصادرة في 2013/02/13.

عقد الامتياز وفق القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي يخضع لإجراءات الإعداد والشهر من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا لأحكام المادة 08 من القانون رقم: 03/10.

عقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 يخضع الى التسوية في إطار أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم: 108¹

ثانيا: إجراءات منح الامتياز

تتميز الإجراءات المتبعة في منح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 والقانون 03/10 فيما يلي :

منح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/87 يكون كمايلي :

- تحديد المساحة المراد استصلاحها

– إنشاء محيطات مشاريع الامتياز بقرار وزاري مشترك صادر عن وزارة الفلاحة ووزارة المالية.

¹المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم: 483/97

² تعليلة الوزارية المشتركة رقم: 162 الصادر بتاريخ: 2013/02/13

أما عن منح الامتياز في إطار أحكام القانون 03/10 فيكون كمايلي:

- على الأراضي المكونة للمستثمرات الفلاحية .

- كما يمنح على الأراضي المتوفرة عن طريق الترشيح بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد ترخيص الوالي¹ .

للاستفادة من الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 483/97 يجب ابداع طلب أمام الهيئة المؤهلة وذلك وفقا لطبيعة الأرض .

أما فيما يخص طلب منح الامتياز وفق القانون 03/10 فيودع أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة تحويل حق الانتفاع دائم إلى حق امتياز .

أما في حالة منح امتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة، ففي هذه الحالةيجرى تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة العامة أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة أو اللجنة التي يرأسها الوالي، أو أمام نفس اللجنة في حالة تجاوز العتبة المحددة مع أخذ رأي وزير الفلاحة وذلك وفقا لمساحة الأراضي²

النقطة الثانية التي ستتطرق إليها من خلال التمييز بين أحكام القانون 03/10 و المرسوم التنفيذي رقم 183/97

ثالثا: أعمال التصرف

وفقا لأحكام القانون 03/10 يجوز التنازل عن الحق العيني العقاري مع احترام شروط المحددة ببنود دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي رقم: 326/10 .

أما التنازل عن الحق العيني العقاري في المرسوم التنفيذي السابق الذكر، فهو غيرممكن طيلة مدة انجاز برنامجه الاستصلاحى سواء التنازل أو التأجير من الباطن تحت طائلة فسخ

¹ المادة 17 من القانون رقم: 03/10 مرجع سابق

² منشور وزاري مشترك رقم: 108 الصادر بتاريخ: 2011/02/23

العقد قضائياً ، غير ان هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أوفي حالة استحالة مواصلة أشغال الاستصلاح .¹

رابعاً: التنازل عن ملكية الأراضي من طرف الدولة

جاء المرسوم التنفيذي رقم:483/97 على انه يشرع صاحب الامتياز بالانتفاع بالقطعة الأرضية وانجاز برنامج الاستصلاح في المدة القانونية المحددة بدفتر الشروط، تقوم مصالحهيات المؤهلين بمعاينة المشروع ميدانيا لتقرر بذلك إما تجديد الامتياز أو تحويله إلى تنازل بطلب من المستصلح.²

أما فيما يخص ما جاء به قانون 03/10 فعدم إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته القانونية تكفل له الحق في تجديد منح الامتياز له .³

الفرع الثاني : تمييزه مع عقد الامتياز المنصوص عليه في الأمر 04/08

تم تعريف الامتياز المنصوص عليه في إطار الامر 04/08 المعدل والمتمم من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 152/09 ، و بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 ، على أنه ذلك الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة ، لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص قصد انجاز مشروع استثماري ، كما تمنحه قصد استيعاب مشروع استثماري ، ويكون ذلك بالتمتع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة، وبالتالي هناك محلين لعقد الامتياز الممنوح في إطار العقار الصناعي .

من خلال ما تم التطرق إليه فيما يخص عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03 /10 لاسيما في المادة 4 منه يمكن أن نميز بين العقدين من خلال مجموعة من النقاط سنوردها كمايلي

¹المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم رقم:483/97 مرجع سابق

²المادة 12 المرسوم رقم:483/97 مرجع سابق

³كحيل حكيمة تحويل حق الانتفاع الى حق امتياز ص 218 ، مرجع سابق

أولاً: شروط منح عقد الامتياز

سنتطرق من خلالها إلى الشروط الخاصة بأطراف عقد الامتياز ، وشروط خاصة بالأراضي ومدة عقد الامتياز ، وكذا الشروط المالية لمنح عقد الامتياز .

1- شروط خاصة بأطراف عقد الامتياز :

يمنح الامتياز في مجال العقار الصناعي وفقا لمفهوم المادة3 من الأمر 04/08 لفائدة كل المؤسسات و الهيئات العمومية، والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون العام او الخاص، دون اشتراط الجنسية الجزائرية ، من طرف الدولة أو جماعاتها الإقليمية.

أما فيما يخص السلطة المانحة للامتياز في اطار القانون 03/10 تنص المادة الرابعة منه على أن الدولة هي المختصة قانونا في ذلك، ويتم المنح لفائدة الأشخاص الذين وفوا بالتزاماتهم وفق أحكام القانون 19/87.

كما اشترط ان يتم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معنية طبقا للمادة 48من الأمر رقم 01/15المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 فإن الترخيص من طرف الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالصناعة¹.

2- الشروط الخاصة بالأراضي :وسع المشرع بموجب الأمر رقم 04/08 من نطاق تطبيق الامتياز، في العقار الصناعي حيث تشمل علي: الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة

والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة ، والوصول الفائضة ،ومناطق النشاطات ، بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة ، بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة . كي أخضع المشرع الأراضي الموجودة في مناطق النشاطات إلى أحكام الأمر رقم 04/08 وهي تلك التي تم إلغاء التنازل عليها ، أو التي تم تهيئتها ولم يتم

¹المادة 48 من الامر رقم01/15المؤرخ في 2015/07/23 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015

استغلالها . وتم استبعاد الأراضي الفلاحية، المنجمية، التابعة للمنشأ الكهربائية، والغازية، الأثرية والثقافية ، الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة الفلاحية .¹

للإشارة نجد نطاق تطبيق أحكام القانون 03/10 ينص على الأراضي الفلاحية .²

3- شروط خاصة بمدة عقد الامتياز :

فيما يخص الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية أو في الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لمدة ادناها 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين .

في حين أن منح الامتياز على الأراضي الفلاحية يكون لمدة 40 سنة قابلة للتجديد ، دون تحديد للحد الأدنى له .

4- الشروط المالية لمنح عقد الامتياز :

بهدف تشجيع الاستثمار والمساهمة في إنعاش الاقتصاد الوطني ، تم إقحام تدابير مالية محفزة فتقرر تخفيض الإتاوة السنوية ويتم تطبيقه على النحو التالي :

- 90 بالمائة خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد إلى من سنة إلى ثلاثة سنوات.

- 90 بالمائة خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد إلى من سنة إلى ثلاثة .

- بالدينار الرمزي للمتر المربع الواحد خلال فترة عشرة سنوات وترتفع إلى 50 بالمائة من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة إلى المشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

¹مذكرة المديرية العامة للأمالك الوطنية رقم: 7829 بتاريخ: 2015/08/13

² القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة،

مرجع سابق.

- ان تطبيق نسبة التخفيض سيكون حسب الصناديق المخصصة للتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا¹.

في كل من القانون 03/10 يتم منح الامتياز بمقابل دفع إتاوة سنوية تحدد حسب موقع الأرضوتحسب حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي².

ب - إجراءات منح عقد الامتياز :

إن منح الامتياز وفق القانون 03/10 ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و التي كانت سابقا خاضعة للقانون 19/87 والأراضيالمتوفرة أما فيما يخص طلب منح الامتياز وفق القانون 03/10 فيودع أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة تحويل حق الانتفاع دائم إلى حق امتياز .

أما في حالة منح امتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة، ففي هذه الحالة يجرى تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة العامة أمام اللجنة المختصة .

تختلف عن إجراءات منح الامتياز في الأمر 04/08 والذي يكون بالتراضي باقتراح مديريةية الصناعة والمناجم الذي يودع على مستواها الملف التقني للدراسة بعد استشارة المديرية المعنية بالمشروع الاستثماري بعد الموافقة يرسل هذا الملف الى الوالي ليبيث في الطلب بتجسيد المنح بقرار من يتضمن الترخيص بالامتياز للمشروع الاستثماري المزمع انجازه، بعد ذلك تلتزم إدارةأمالك الدولة بأنهاإجراءاتالإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار الأراضي³ .

المطلب الثاني : تميز عقد الامتياز عن العقود المشابهة لهعلى اعتبار أنه عقد الامتياز

على اعتبار ان عقد الامتياز تصرف قانوني تتعهد من خلال الادارة بادارة و استغلال مرفق عام لفرد أو شركة لمدة معينة مقابل ما يتحصل عليه من رسوم من المنتفعين،

¹مذكرة المديرية العامة لاملاك الوطنية رقم:7982 الصادر بتاريخ: 2011/08/08

²المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 مرجع سابق

³ تعليمية وزارية مشتركة رقم:001 المؤرخة في 2015/08/06

فإن هناك من العقود التي تحتوي على شروط مشابهة لشروط هذا العقد ، ما يحدث بعض الخلط بينهما ما يوجد ضرورة التفصيل فيها وتمييزها عنه و أهم هذه العقود نجد عقد السير ، عقد البوت ، امتياز الأشغال العامة .

الفرع الأول : عقد السير وتميزه عن عقد منح الامتياز

يعرف عقد السير ضمن المادة الأولى من القانون 01/89 على أنه "ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها يسمى ميسر إزاء مؤسسة أو شركة مختلطة اقتصادية تسيير كل اموالها أو باسمها ولحسابها مقابل أجل فيضفي عليها علامته حسب مقاسه ومعاييره ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالبيع و الترويج "من خلال هذا التعريف تظهر لنا فوارق بين عقد منح الامتياز وعقد السير نوردنا من خلال النقاط التالية :

1- **الأطراف المتعاقدة :** الإدارة دائما تكون طرفا في عقد الامتياز الإداري ، و المتمثلة في هيئة عمومية تابعة للدولة في حين أحد أطراف عقد السير هو المؤسسة العمومية الاقتصادية والشركات ذات الاقتصاد المختلط والتي تعتبر بمثابة شركات تجارية وليست هيئات إدارية¹.

2- **من حيث مصدر الأموال:** يؤول مصدر الأموال في عقد الامتياز الإداري إلى صاحب الامتياز الذي يتولى تسيير أموال خاصة به عكس المسير في عقد السير الذي يقوم لتسيير أموال تابعة للغير .

3- **من حيث الأرباح :** الهدف من كلا العقدين هو تحقيق الربح إلا أن مصادره تختلف من عقد لآخر ، ففي عقد منح الامتياز الإداري يكتسب الملتزم الربح من المشروع الذي يقوم بإدارته وتسييره من خلال الرسوم التي يتلقاها من المنتفعين بخدمات المرفق العام محل العقد بينما المسير في عقد السير يتلقى أجره متفق عليها مسبقا ، وعليه ربح المسير في عقد السير يتمثل في أجره بينما في عقد الامتياز فهو رسم .

¹ أكلي نعيمة. النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير(غير منشورة)، 2013/12/12، ص81، 82.

4- من حيث تبعة المخاطر : تقع على صاحب الامتياز في عقد الامتياز الاداري على عكس ما نجده في عقد السير أين يتحملها الطرف الوطني ما يؤكد لنا أن المسير له حق السير فقط¹.

الفرع الثاني : عقد البوت ونميزه عن عقد منح الامتياز

عرفته منظمة اليونيدو (u nido) للتنمية الصناعية التابعة للأمم المتحدة في دليلها لعام 1995 كما يلي : هو اتفاق تعاقدى بمقتضاه يتولى أحد أشخاص القطاع الخاص إنشاء أحد المرافق الأساسية في الدولة بما في ذلك عملية التصميم و التمويل والقيام بأشغال الصيانة لهذا المرفق، وتقوم هذه الشخصية الخاصة بإدارة وتشغيل المرفق خلال فترة زمنية محددة، يسمح لها فيها بفرض رسوم من هذا المرفق خلال فترة زمنية مناسبة على المنتفعين أية رسوم أخرى شرط ألا تزيد عما هو مقترح في العقد وما هو منصوص عليه في صلب اتفاق المشروع لتمكين تلك الشخصية من استرجاع الأموال التي استثمرتها ومصادر التشغيل و الصيانة بالإضافة إلى عائد مناسب على الاستثمار وفي نهاية المدة الزمنية المحددة تلتزم الشخصية الخاصة بإعادة المرفق إلى الحكومة، أو إلى شخصية خاصة جديدة يتم اختيارها عن طريق الممارسة العامة

يصعب التمييز بين عقد منح الامتياز الإداري وعقد الامتياز بنظام البوت (bot) فكلاهما وجهان لعملة واحدة حيث أنهما يقومان على أساس منح امتياز سير واستغلال الموقف الصعب لشخص آخر غير السلطة الإدارية مالكة المشروع ، ولمدة محددة و أن نفس الحقوق و الالتزامات التي تتمتع بها الأطراف المتعاقدة في عقد لامتياز الإداري يتوفر عليها أيضا عقد الامتياز بنظام البوت إلا أن هناك أوجه اختلاف يمكن أن نوردها من خلال النقاط التالية :

بناء المشروع في عقد البوت يقوم المستثمر ببناء المشروع و إقامته من ماله الخاص و غالبا ما يتطلب مبالغ ضخمة في حين الملتزم في عقد الامتياز لا يقع عليه عبء بناء المشروع¹.

- ملكية المرفق تبقى ملكية المرفق العام أو ملكية المشروع في يد الدولة و لا تنتقل

إلى الملتزم بل تكفي بالحيازة طيلة مدة العقد المحددة وفقا لشروط الإدارة المانحة له

على خلاف عقد Bot التي تنقل فيها الملكية إلى المستثمر متفق عليها للتحويل في النهاية للدولة².

- من حيث تبعية المخاطر :يتم تمويل مشاريع البوت عن طريق مؤسسات التمويل دون حق الرجوع أو بحق رجوع محدود لأعلى شركة ، المشروع ولا على السلطة المتعاقدة ، لأن عائدات المشروع هي الضمان الحي ، أي المخاطر عادة موزعة بين الأطراف المشار في المشروع من المقاولين ومستغلين و موردين ، عل عكس الحالة في عقد الامتياز الإداري أين تقع كامل المخاطر المرتبطة بالامتياز على عاتق الملتزم .كما أن النفقات التي يتقاضها الملتزم من جمهور المنفقين تكون رمزية مقارنة بتلك تتقاضها شركة المشروع لتغطي بذلك نفقات البناء والتشييد ، و أعباء التشغيل بالإضافة إلى الأرباح المعتبرة التي تحصل عليها ، لأن العبء المالي الملقى على عاتق شركة المشروع يكون معتبرا إذا ما قورن بذلك الذي يقع على عاتق الملتزم في عقد الامتياز الإداري أين تقوم الدولة بإنشاء المرفق وتسليمه بذلك للملتزم وليتولى إدارته عقود الامتياز هي عقود إدارة ، أما عقود البوت هي عقود تمويل مقترنة بالادارة كأثر لهذا التمويل .

الفرع الثالث : امتياز الأشغال العامة وعقد الامتياز الإداري في عقد الأشغال العامة يقوم المقاول بإنشاء أو ترميم مشروع أو عقار ما لصالح الجهة الإدارية المعنية مقابل الثمن المتفق عليه في العقد، وبعد إنتهاء الأشغال يسلمها المشروع أو العقار

¹ بن محياوي سارة النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري.مذكرة لنيل شهادة الماستر سنة 2012/2013 ص 25 .
²أكلي، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر .مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير تاريخ المناقشة 2013/12/12 مرجع سابق ص88- 89.

لكي تديره بمعرفتها كإنشاء أو ترميم المستشفيات و المدارس والطرق...إلخ .
فمهمة المقاول بعقد الأشغال العامة تنتهي بنهاية الأشغال المتفق عليها.
وبالتالي فإن امتياز الأشغال العامة يستهدف أصلا إنشاء وإستثمار منشآت عامة
وليس إدارة مرفق عام وعقد الإلتزام لا يتضمن القيام بأشغال عامة ما لم تكن هناك
ضرورة وبصورة التبعية¹

الفرع الرابع : تأجير استغلال المرافق العمومية وعقد الامتياز الإداري

بعد تأجير استغلال المرافق العامة أسلوبا يشير بكلفة أحد الأفراد أو المؤسسات
الخاصة ، يشير المشروع المقام من طرف الجماعات المحلية أو الملتزم السابق لمدة
محددة، كما يشكل وسيلة لاستغلال مرفق عام دون إدارته وعادة ما يتم استعماله في
جباية الضرائب و الرسوم ويتم اختيار صاحب الإيجار من الشخص العام بتقويض
من المرفق العام من المرفق العام.

رغم اعتبار كل من الامتياز الإداري وتأجير استغلال المرافق العمومية أسلوبا
تسيير إلا أنه يمكن استنتاج بعض الفوارق الجوهرية بينهما .

أ/ من حيث المقابلة : حيث نجد أن المقابل المالي الذي الملتزم مقابل ما يقدمه من
خدمات بأخذ شكل رسمي، يكون مباشرة من طرف المنتفع من الخدمة المقدمة من
المرفق العمومي محل الامتياز، أما في عقد تأجير استغلال المرافق التجارية
المستأجرين في مقابل التسيير من الإدارة ذاتها دون وساطة المنتفعين.

ب/ من حيث الإلتزام : كما سبق وتعرضنا له فهي في عقد الامتياز الإداري تتراوح
بين 30 إلى 50 سنة، حسب كل قطاع بتسديد تأجير استغلال المرافق العامة فتقدر
المدة بـ 12 سنة كحد أقصى¹ .

ج/ من حيث الإجراءات الواجب مراعاتها في اختيار المتعاقد مع الإدارة، فيما
يخص عقد الامتياز الاعتبار يكون الاعتبار الشخصي أمرا جوهريا في اختيار

¹أكلي ، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير تاريخ المناقشة 2013/12/12
مرجع سابق، ص 83-84-85

صاحب الامتياز الذي سيعهد إليه في تسيير المرفق العام حيث يكون إخبار الإدارة هنا حراً دون الالتزام بإتباع أي من إجراءات الوضع في المنافسة، على عكس عقد تأجير استغلال المرافق العامة أين تكون الإدارة مجبرة على احترام شروط الإشهار الشفافية والمنافسة في اختيار صاحب الإيجار¹ .

الخاتمة :

لقد جاءت النصوص القانونية بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز طبقاً لأحكام القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة بالدولة والذي من خلاله مواد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الخاصة بالدولة الذي تدرس أسلوب الإمتياز وإبقاء الأراضي ملكاً للدولة بعد تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز مؤقتاً قابل للتنازل والتوريث والحجز .

إن عقد الإمتياز تمنحه السلطة المانحة تصدره عن طريق إدارة أملاك الدولة بعد إمضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبين المستثمر صاحب الإمتياز فيعطيه حق إستغلال الأراضي الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل تحديد أتاوة سنوية تختلف مبالغها باختلاف القدرات والإمكانيات التي تتمتع بها الأراضي المصنفة من ناحية الجودة و الخصوبة وتحويل حق الإنتفاع إلى إمتياز يخص الأشخاص الحائزين على عقود رسمية مشهورة أو قرارات ولائية أو عقود غير مشهورة أو عقود عرفية يتم دراستها من طرف اللجنة الولائية.

ولحماية هذه الأراضي من تغير وجهيها أو بناء بنايات غير شرعية ولا تتوافق والطبيعة الفلاحية والقيام بتصرفات غير قانونية ، منح القانون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة لاسيما في تطبيق السياسات العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي والموجودة ترتيباتها بالقانون رقم 10/08 المؤرخ في 03/08/2008 ومن بين هاته الصلاحيات سلطة جغرافية بجميع المستثمرات التي تكون ملكيتها للدولة وحماية الأراضي الفلاحية من ذل التصرفات التي عصرنة القطاع الفلاحي ، فيحذر محاضر تتضمن الإجراءات الخاصة بالالتزامات المنصوص عليها بأحكام القانون 03/10 وله ممارسة حق الشفعة في حالة وجود رغبة التنازل من طرف المستثمرين الفلاحيين أصحاب الإمتياز .

لقد جاء القانون 03/10 بتغييرات جذرية و إصلاحات من شأنها تطور القطاع الفلاحي والدفع إلى الأمام من أجل خلق الثروة ومن بين هاته التغييرات هي منح المستفيد عقد الامتياز الفلاحي حقوق كانت في الأنظمة القديمة مجمدة فهذه الحقوق قابلة لكل التصرفات التي تمنحها الحرية في الاستغلال والاستعمال والتمتع ، دون تأثير من طرف السلطة المانحة ، ورغم الإيجابيات التي تضمنها مضمون هذا القانون إلا أنه لا يخلو من السلبيات لاسيما التحكم في طبيعة العقد دون الرجوع إلى الجهات القضائية فألغى مبدأ المنصوص عنها في القواعد العامة ، وكذا سلطة تقدير التعويض في حالة وجود فائض في القيمة الناتج عن فسخ عقد الامتياز يغير عامل كبح للاستثمارات والجهود المبذولة من طرف المستثمر صاحب الامتياز ، وكذا خصوصية النزاعات المترتبة عنه من حيث طبيعتها والجهة القضائية المختصة في فض النزاعات، فكل هذه السلبيات تؤثر على عملية الاستغلال الأمثل للمستثمرات الفلاحية.

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	المقدمة
02	الفصل الأول : ماهية عقد امتياز الاستثمار الفلاحي
02	المبحث الأول : مفهوم عقد الامتياز
03	المطلب الأول : تعريف عقد الامتياز
08	المطلب الثاني: التطور التاريخي للامتياز الفلاحي
14	المبحث الثاني: أطراف عقد الامتياز وأركانه وخصائصه
14	المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز وأركانه
19	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الاستثماري الفلاحي
24	الفصل الثاني: التكييف القانوني لأحكام عقد امتياز الاستثمار الفلاحي
24	المبحث الأول : التكييف القانوني لأحكام عقد امتياز الاستثمار الفلاحي
25	المطلب الأول: تكوين عقد الامتياز
31	المطلب الثاني :آثار عقد امتياز الاستثمار الفلاحي
46	المطلب الثالث : نهاية عقد الأمتياز
50	المبحث الثاني :طبيعة عقد الإمتياز القانونية عن غيره من العقود
50	المطلب الأول :طبيعة عقد الأمتياز
59	المطلب الثاني: تميز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له على اعتبار أنه عقد الامتياز
64	خلاصة
65	خاتمة
67	قائمة المراجع

الكتب:

- 1- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03 ، سنة 1979
- 2- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار- دار هومة ، ط1، سنة 2004، الجزائر
- 3- سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية ، الطبعة الاولى ، دار الفكر العربي
- 4- علي خطار شطناوي ، الوجيز في القانون الاداري، سنة 2003¹ اعمار بضياف ، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر
- 5- عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، منشورات زين الحقوق الجزء الثالث ، طبعة 2011،
- 6- لزه بن سعيد ، النظام القانوني لعقود التجارة الإلكترونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر
- 7- ناصر لباد ، الاداري ، الطبعة الاولى ، منشورات لبادن، الجزائر 2006
- 8- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة جديدة، 2015،

المذكرات

- 1- اكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري في الجزائر ،مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود.
- 2- بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،السنة الجامعية 2015/2014
- 3- بن محايي النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري .مذكرة لنيل شهادة الماستر سنة 2013/2012 .
- 4- جميلة جوالي، الانتماء الإيجاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، السنة الدراسية 99/98.

القوانين

- 1- قانون المالية التكميلي سنة 2010
- 2- قانون المالية التكميلي سنة 2011
- 3- قانون المالية التكميلي سنة 2015
- 4- الأمر 653-68 المؤرخ في 1968/12/30
- 5- الأمر 71- 73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية

6-القانون المدني المعدل والمتمم

- 7-القانون 87-19 المؤرخ في :08/12/1987المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم
- 8-القانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري
- 9- القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأمالك الوطنية .
- 10-الأمر 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 10/02/2016 المتعلق بالتأمينات.
- 11- الأمر رقم: 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 يعدل ويتم القانون رقم:25/90 المؤرخ في:18/11/1990 ،المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد ،55 الصادر بتاريخ 27/09/1995.
- 12-القانون رقم 0809 المؤرخ في 23 أبريل 2008 المتعلق بالإجراءات الإدارية والمدنية
- 13-ا لقانون رقم: 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ،
- 14-القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
- المراسيم**
- 1- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963
- 2-المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المؤرخ في06/02/1990 يحدد شروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في اطار القانون رقم :19/87 المؤرخ في :08/12/1987 .
- 3-مرسوم تنفيذي رقم :87/97 بتاريخ 24/02/1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 4--المرسوم التنفيذي رقم: 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 ،يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و اعبائه وشروطه.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم: 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 ،المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. في: 16/06/2011، يتعلق ببطاقة المستثمرات الفلاحية

6-المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 67 ، صادر بتاريخ 2010/12/29.

7-المرسوم التنفيذي 326/10.مؤرخ في 2010/12/23 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.

المنشورات

منشور وزاري مشترك رقم: 108 المؤرخ في 2011/02/23 ، حول إنشاء مستثمرات فلاحية وتربية الحيوانات.

التعليمات

1-تعليمة السيد الوزير الاول رقم 01 المؤرخة في 19أفريل 2010 المتعلقة بإسترجاع الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

2-التعليمة الوزارية المشتركة ، وزارة الداخلية ، والجماعات المحلية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة المالية رقم: 06 ،الصادرة بتاريخ 2012/09/11 .

3- تعليمة الوزارية المشتركة رقم:162 الصادر بتاريخ: 2013/02/13

4-تعليمة وزارية مشتركة رقم:001 المؤرخة في 2015/08/06

5-تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 672 ،صادر بتاريخ 2011/10/24

6-تعليمة المديرية العامة للأملاك الوكنية رقم : 112، الصادر بتاريخ 2014/04/16.

دفاتر الشروط النموذجية للحقة بالمراسيم:

1- دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة واقعة -داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله الى تنازل ،الملحق المرسوم التنفيذي رقم :483/97 المؤرخ في 1997/12/15.

2- دفتر الشروط النموذجي ،الملحق المرسوم التنفيذي رقم :10-326 المؤرخ في 2010/12/08.

القرار

1-مجلس الدولة الغرفة العقارية، قرار رقم 1/950 مؤرخ في 2004/03/09.

مذكرات المديرية العامة:

- 1- مذكرة المديرية العامة لأملاك الوطنية رقم: 7982 الصادر بتاريخ: 2011/08/08
- 2- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 10/1044، الصادر بتاريخ 2012/10/09¹ يقصد بالشروط (ألا تكون الأراضي المعية قد فقدت طابعها الفلاحي، ألا تكون منحت في إطار القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية).
- 3- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12733 بتاريخ 2012/12/25.¹ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 7829 بتاريخ: 2015/08/13
- 4- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12733 بتاريخ 2012/12/25
- 2-5- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 1476، الصادر بتاريخ 2013/02/13.
- 6- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5359، بتاريخ 2013/05/30 مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12733 بتاريخ 2012/12/25

ملخص

ان الجزائر تتمتع بوجود ثروة هامة تتمثل في الاراضي الفلاحية وجعل هذه الثروة بديلة تساهم في الدخل الاقتصادي، ونظر لقصور النظم و الترتيبات السابقة في انعاش هذا القطاع، اثرت سلبا في تطوره وعجز الدولة في مراقبة هاته الاراضي، مما جعل المشرع يفكر في اصلاح تشريعي يتماشى وحماية الاراضي الفلاحية قصد النهوض بها، فصدر اول قانون يحمل رقم: 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، محددا لعناصر التوجيه الفلاحي، من اجل السماح بالمساهمة في تحسين الامن الغذائي، باعتباره المرجع الاصلي في ضبط السياسة العامة للبلاد فقد هيا لهذه السياسة من قبل مجموعة نصوص منها قانون الاملاك الوطنية، وقانون التوجيه العقاري الى غير ذلك كل هذه النصوص كانت المرجعية في تسيير الاملاك الوطنية، ومن اجل الحفاظ على هذا الارث الهام تنازلت الدولة عن جزء من سلطتها الى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تعني في صلب موضوعها الحماية، وقد منح القانون 03 /10 لهذا الديوان سلطة تحويل حق الانتفاع الى نظام الامتياز، وممارسة حق الشفعة في حالات التنازل عن حق الامتياز، فهذا القانون له سلطة واسعة من حيث تنظيم العقد سواء في مرحلة تحريره او في مرحلة التكوين أو مرحلة التنفيذ الى مرحلة اسقاط الحقوق الناتجة عن النهاية الطبيعية أو المسبقة ومع السلطة الواسعة الممنوحة للإدارة في فسخ العقد او تحديد القيمة من اجل تعويض بالمقارنة مع عقود الامتياز الاخرى المشابهة لعقد امتياز الاستثمار الفلاحي.؛

