

جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص: القانون العقاري و الزراعي

عقد الامتياز وفقا لقانون 10/03

من طرف

عامر سامية

أمام اللجنة المشكلة من

رئيسا	أستاذ تعليم عالي، جامعة البليدة	محمودي مراد
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر (أ)، جامعة البليدة	عمرو خليل
عضوا	أستاذ محاضر (أ)، جامعة البليدة	بوشمة خالد
عضوا	أستاذ محاضر (ب)، جامعة البليدة	محمودي عبد العزيز

البليدة ، جوان 2012

شكر

أتقدم بأسمى معاني الشكر و الامتنان إلى الأستاذ الدكتور عمرو خليل الذي ساعدني و ساندني وأشرف على إنجاز هذه المذكرة
كما أتقدم بجزيل الشكر والثناء إلى كل الأساتذة الأفاضل بجامعة سعد دحلب البليدة على ما قدموه لي من مساعدة لإنجاز هذا العمل
و إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في تكويني ونجاحي أقول شكرا وجازاكم الله كل خير.

إهداء

أهدي هذا العمل العلمي الذي تم بعون الله :

إلى روح جدي العزيز الإمام عيساني الجيلالي خريج جامعة القرويين بمدينة فاس و الذي تتلمذ على

يد الشيخ العلامة الإمام عبد الحميد بن باديس رحمهم الله أجمعين

إلى التي كان دعائها سر نجاحي والدتي

إلى الذي غرس في نفسي حب العلم منذ الصغر والدي

إلى زوجي الذي أمدني بالعون والشجاعة لإنجاز هذه المذكرة

إلى إبني لؤي

إلى كل إخوتي وأخواتي الأعزاء خاصة مونية

الفهرس

شكر

إهداء

ملخص

الفهرس

10.....	المقدمة
13.....	1. ماهية عقد لامتياز.....
14.....	1.1. مفهوم عقد الامتياز.....
14.....	1.1.1. تحديد مدلول عقد الامتياز.....
15.....	1.1.1.1. تعريف عقد الامتياز.....
15.....	1.1.1.1.1. التعريف القانوني لعقد الامتياز.....
18.....	1.1.1.1.2. التعريف الفقهي لعقد الامتياز.....
19.....	1.1.1.1.3. التعريف القضائي لعقد الامتياز.....
19.....	2.1.1.1. تمييز عقد الامتياز عن ما يشابهه.....
19.....	1. 2.1.1.1. تمييز عقد الامتياز عن حق الحكر.....
20.....	2. 2.1.1.1.2. تمييز عقد الامتياز عن حق التصرف المطبق على الأراضي الأميرية.....
21.....	2. 2.1.1.1.3. تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع الدائم.....
21.....	2. 2.1.1.1.4. تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار.....
22.....	2. 2.1.1.1.5. تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع.....
22.....	2. 2.1.1.1.6. تمييز عقد الامتياز عن الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري.....

2.1.1.1.7	تميز عقد الامتياز عن الامتياز العقاري المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري
23	الفرنسي
2.1.1	خصائص عقد الامتياز
23	
1.2.1.1	عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري
24	
2.2.1.1	عقد الامتياز محدد المدة
26	
2.1	شروط و إجراءات منح عقد الامتياز
28	
1.2.1	شروط الحصول على عقد الامتياز
28	
1.1.2.1	الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز
28	
2.1.2.1	الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الامتياز
30	
2.1.2.1.1	الأرض الفلاحية تابعة للأملك الخاصة للدولة
31	
2.1.2.1	الأملك السطحية المرتبطة بالمستثمرة
32	
2.2.1	إجراءات الحصول على عقد الامتياز
33	
1.2.2.1	تقديم الملف ودراسته
33	
1.2.2.1.1	تقديم الملف
33	
1.2.2.1.2	دراسة الملف
35	
2.2.2.1	إعداد عقد الامتياز و شهره بالمحافظة العقارية
36	
2.2.2.1.1	إعداد عقد الامتياز
36	
2.2.2.1.2	شهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية
37	
2	الآثار المترتبة عن عقد الامتياز
39	
1.2	أثار عقد الامتياز بالنسبة إلى المتعاقدين، وطبيعته القانونية
40	
1.1.2	أثار العقد بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز
40	
1.1.1.2	التزامات المستثمر صاحب الامتياز
40	
1.1.1.2.1	دفع الإتاوة
40	
1.1.1.2.2	إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة
42	
1.1.1.2.3	استغلال وتسيير الأرض الفلاحية و حمايتها بصفة منتظمة و دائمة
42	
1.1.1.2.4	المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية
43	
1.1.1.2.5	إلزامية اكتتاب عقود التأمين
43	
2.1.1.2	حقوق المستثمر صاحب الامتياز
44	
2.1.1.2.1	حق الامتياز على الأرض والأملك السطحية المتصلة بها
44	
2.1.1.2.2	إمكانية التنازل عن حق الامتياز و انتقاله للورثة
45	
2.1.1.2.3	إمكانية اكتساب عدة حقوق امتياز لتوسيع المستثمرة الفلاحية و عصرنتها
50	

51.....	2.1.1.2.4. حق الانسحاب من المستثمرة الفلاحية.....
51.....	2.1.1.2.5. الحق في الاستفادة من القروض و دعم الدولة.....
53.....	2.1.1.2.6. حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية.....
53.....	2.1.1.2.7. اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية.....
53.....	2.1.1.2.8. إمكانية إبرام عقود شراكة.....
54.....	2.1.1.2.9. حق الانخراط ضمن تنظيمات مهنية للفلاحين.....
54.....	2.1.2. آثار العقد بالنسبة للدولة.....
55.....	1.2.1.2. سلطة الدولة في المراقبة.....
56.....	2.2.1.2. سلطة الدولة في توقيع الجزاء.....
60.....	3.1.2. الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.....
61.....	1.3.1.2. عقد الامتياز من عقود القانون الخاص.....
61.....	2.3.1.2. عقد الامتياز من عقود القانون العام.....
62.....	3.3.1.2. عقد الامتياز من عقود الإيجار طويلة المدة.....
63.....	2.2. انتهاء عقد الامتياز.....
64.....	1.2.2. طرق انتهاء عقد الامتياز.....
64.....	1.1.2.2. النهاية الطبيعية لعقد الامتياز.....
65.....	2.1.2.2. النهاية المبسرة لعقد الامتياز.....
65.....	2.1.2.2.1. بمبادرة المستثمر صاحب الامتياز.....
65.....	2.1.2.2.2. بمبادرة من الإدارة.....
66.....	2.2.2. النتائج المترتبة عن الانتهاء.....
66.....	1.2.2.2. استرجاع الدولة للأراضي و الأملاك السطحية.....
68.....	2.2.2.2. التعويض عن الأملاك السطحية.....
69.....	3.2. المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز.....
69.....	1.3.2. المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
69.....	1.1.3.2. النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم.....
70.....	2.1.3.2. النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز و الغير.....
.....	2.3.2. المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
	71
71.....	1.2.3.2. المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية.....
73.....	2.2.3.2. المنازعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة.....
77.....	الخاتمة.....
80.....	قائمة المراجع.....

المقدمة

تعد الأرض الفلاحية مصدر الثروات والأساس الذي يقوم عليه الاستثمار والنهضة الاقتصادية وتتجلى أهميتها ومكانتها في تلبية الاحتياجات الغذائية من مختلف المنتوجات الفلاحية ، و ذلك لتحقيق الأمن الغذائي كهدف استراتيجي ينبغي أن تطمح إليه أية سياسة تنمية فلاحية ناجحة.

ويعتبار أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجزائرية تعد من أخصب الأراضي فقد خصها المشرع باهتمام وافر من النصوص القانونية التي تضبط كيفية إستعمالها و إستغلالها ، و ذلك منذ الإستقلال إلى اليوم بداية من أسلوب التسيير الذاتي الذي إنتهجه الجزائر و نظمه الأمر رقم 68 / 653 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968 والذي بموجبه منحت الأراضي الفلاحية لمجموعة من الفلاحين للانتفاع بها لمدة غير محددة وبدون مقابل ، إلى الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي منح حق إنتفاع مؤبد بدون مقابل على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، و ذلك بهدف تحسين الإنتاج عن طريق تطبيق تقنيات فعالة وضمان العدالة في توزيع المداخل الفلاحية.

غير أنه و نتيجة لضعف الإنتاج المسجل في الميدان الفلاحي ، صدر القانون رقم 87/19 بتاريخ 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المعروف " بقانون المستثمرات الفلاحية" ، والذي حاولت الدولة من خلاله إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة التي نظمها قانون الثورة الزراعية و النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي للمزارع ، و تكريس نظام آخر لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق

حق الانتفاع الدائم بمقابل ، الذي أعطى استقلالية التسيير للمستفيدين المنتجين و منع كل أشكال التدخل في التسيير ومنحهم حق عيني عقاري يكتسي أهمية بالغة بعد حق الملكية كونه يجمع بين سلطتي الاستعمال والاستغلال.

لكن في الواقع نجم عن منح حق الإنتفاع الدائم عدة إختلالات ، أهمها إهمال الأراضي الفلاحية وعدم إستغلالها أو إستغلالها بصفة غير كافية ، تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي ، التنازل لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة بالإضافة الى المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرات و التي أدت إلى تقسيم المستثمرة أو كرائها ، و غياب رقابة الإدارة في الميدان.

واستدراكا لذلك تم التفكير في أسلوب جديد يضمن الإستغلال الأمثل للمستثمرات الفلاحية وفي هذا الإطار بادرت في السنوات الأخيرة وزارة الفلاحة بإقتراح مشروع قانون لإستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق التأجير أو البيع ، و الذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14 ديسمبر 1997.

لكن المزايدات السياسية حول موضوع الأرض جعل عرضه على البرلمان يتأخر الى أن تم حسم الموقف في مآل الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة عندما أعلن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاية في شهر ماي 2000 أن الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة لن تؤجر ولن تباع وإنما تمنح عن طريق الامتياز و منذ ذلك التاريخ شرعت وزارة الفلاحة في إعداد عدة مشاريع نصوص قانونية و تنظيمية لتجسيد هذا التوجه.

لذا و تطبيقا للمخطط الوطني للفلاحة جاء القانون رقم 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي الذي يعد أول نص تناول التوجيه الفلاحي في الجزائر ، و الذي كرس في المادة 17 منه الإمتياز كمنط وحيد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وذلك لتوحيد الأنماط التي تسيير هذه الأراضي.

و بتاريخ 15 أوت 2010 صدر القانون رقم 10/03 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة الذي جاء للتحقيق هذا التوجه ، و التأكيد على عدم قابلية التنازل عن الأراضي الفلاحية وتملكها من قبل الخواص و ذلك من أجل الحفاظ على الوعاء العقاري بوصفه ثروة لا تتجدد ، و التخلي عن فكرة

تأييد حق الإنتفاع الدائم التي جاء بها قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، و الذي أستبدل بحق الإستغلال المؤقت عن طريق عقد الإمتياز و ذلك بهدف التشجيع على الاستثمار المنتج و ضمان حقوق الفلاح كمستثمر و استغلال هذه الأراضي استغلالاً أمثل.

و على هذا الأساس فإن موضوع بحثنا يثير الإشكالية التالية:
هل يعد عقد الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 الحل الأنجع والمناسب لضمان الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ؟
من أجل الإجابة على ذلك يتعين علينا أولاً دراسة مفهوم عقد الإمتياز والمميزات التي يتمتع بها و كذا الشروط الواجب توافرها و الإجراءات المتبعة لمنحه و هذا ما سنتناوله في الفصل الأول ضمن مبحثين.
ثم نقوم بدراسة مجمل الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز وهو موضوع الفصل الثاني و ذلك ضمن ثلاثة مباحث .

و إعتدنا في دراستنا هذه على المنهج التحليلي و ذلك من خلال الشرح و التعليق على نصوص قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي جاء بعقد الإمتياز مع اللجوء أحياناً إلى الإجتهد القضائي والقانون المقارن كلما دعت الضرورة لذلك.

الفصل 1

ماهية عقد الإمتياز

جاء قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالإمتياز كنمط وحيد وحصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، و التي كانت مستغلة في إطار قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، المعروف " بقانون المستثمرات الفلاحية " ، و لقد عرفت المادة 04 من قانون 10/03 المشار إليه أعلاه الإمتياز بأنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة المستثمر صاحب الإمتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و قبل إبراز الآثار المترتبة على عقد الإمتياز، يتعين علينا أولا دراسة مفهوم عقد الإمتياز ، و كذا الشروط الواجب توافرها للإستفادة من عقد الإمتياز و إجراءات الحصول عليه .

و لهذا سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في:

- 1.1: مفهوم عقد الإمتياز.

- 2.1: شروط و إجراءات منح عقد الإمتياز.

1.1. مفهوم عقد الإمتياز

أستعمل عقد الإمتياز لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في الجزائر منذ القدم و ذلك أثناء العهد العثماني في مرحلة ما قبل الإستعمار أين عرف نوعين من الإمتياز الإمتياز الخاص بإقليم الإقطاع و إمتياز الإنتفاع "الإلتزام".

الإمتياز الخاص بإقليم الإقطاع هو عقد بموجبه يمنح المالك جزء من الأراضي التابعة للدولة لشخصية مهمة في دولة وغالبا ما يكون من الجنود وذلك كمقابل للخدمات التي قدمها ولم يتقاضى مرتبا بشأنها.

و يمنح الإمتياز للمستفيد حق التصرف في الغلة أو المحصول و كذا مراقبة المنتجين أو الفلاحين الذين يشغلهم ولديه نوعين من الإلتزامات فهو ملزم بدفع إتاوة كما يلتزم بصفته جندي بوضع الرجال التابعين له لخدمة المالك ، و تحتفظ الدولة بحق الملكية على الأرض وتستطيع سحب الإمتياز في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته.

كما عرف أيضا إمتياز الإنتفاع أو ما يعرف "بالإلتزام" و الذي يعد عقد بموجبه يمنح لشخصيات مهمة الحق في تحصيل أو جني الضرائب المتعلقة بأراضي الدولة فيكلفون بتحصيل الضرائب الخاصة بأراضي الخراج بإسم الدولة ، و يكون الإمتياز أحيانا لمدة مؤبدة مقابل إتاوة سنوية جزافية و يخضع هذا الإمتياز لمراجعة دورية ، الشخص المهم الذي يعد من عظماء البلاد أو قائد الجند الملتزم أو المستفيد من الإمتياز له الحق في رفع مبلغ الضريبة و لا يقع عليه إي إلتزام باستغلال الأرض محل الإمتياز .

و أثناء فترة تواجد المستعمر الفرنسي بالجزائر طبق عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، أين أصدرت الإدارة الفرنسية آنذاك مجموعة من المراسيم والقرارات بهدف جلب أكبر عدد ممكن من المعمرين للجزائر لإستغلال الأراضي التي تم الإستحواذ عليها ، ومن أهم المراسيم التي صدرت في تلك الحقبة المرسوم المؤرخ في 26 افريل 1851 الذي يسمح لصاحب الإمتياز الحصول على قرار نهائي بالتنازل عن القطعة الأرضية بعد دفع مقابل مالي إذ يصبح صاحب الإمتياز مالكا القطعة الأرضية و يمكنه التنازل عنها وكذا رهنها. [1] ص15

و لتحديد مفهوم عقد الإمتياز تتطرق في المطلب الأول إلى تحديد مدلول عقد الإمتياز ، ثم إلى خصائصه في المطلب الثاني .

1.1.1. تحديد مدلول عقد الإمتياز

للبحث في مدلول عقد الإمتياز تتطرق في الفرع الأول إلى تعريفه ، ثم إلى تمييزه عن ما يشابهه في الفرع الثاني.

1.1.1.1. تعريف عقد الإمتياز

سننولى في هذا الفرع تعريف عقد الإمتياز بعرض التعريف القانوني ، الفقهي و التعريف القضائي.

1.1.1.1.1. التعريف القانوني لعقد الإمتياز

و بالرجوع لبعض القوانين الجزائرية كقانون المياه و المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة ، المرسوم التنفيذي 97/483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه ، المرسوم التنفيذي رقم 89/01 المتعلق بإحتكار الدولة للتجارة الخارجية و كذا القانون الخاص بالكهرباء و الغاز ، قانون المحروقات نجد أنها قد عرفت عقد الإمتياز ، لذا تتطرق إلى تعريف عقد الإمتياز في مختلف النصوص القانونية المشار إليها أعلاه ثم نقوم بدراسة تعريف عقد الإمتياز وفقا لقانون 08/16 المتضمن التوجيه الفلاحي ، و كذا قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

عرف قانون 83/17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة 21 منه عقد الإمتياز كما يلي : " عقد الإمتياز بمفهوم هذا القانون هو عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا إعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام و على هذا الأساس لا يمكن منح الإمتياز إلا لصالح الهيئات و المؤسسات العمومية و كذا المجموعات المحلية.

هو عقد إداري يبرم بين الإدارة و شخص طبيعي أو اعتباريا خاضعا للقانون العام أو الخاص قصد إستعمال الملكية العامة للمياه " [2] ص 78

في حين عرف قانون 05/12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه و الذي ألغى قانون 83/17 المشار إليه أعلاه عقد الإمتياز في المادة 76 منه كالتالي:

" يسلم إمتياز الموارد المائية التابعة للأملك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون و الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم". [3] ص 12

تعريف عقد الإمتياز في المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإمتياز:

عرف حسب دفتر الشروط النموذجي بأنه " العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المتعلق بترقية الإستثمار. [2] ص 80

لقد عرفت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/ 97 [4] ص 14 الإمتياز بأنه : " تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة ، حق الإنتفاع بأراض متوفرة تابعة للأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي ، في إطار الإستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية و السهلية ".

تعريف عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 89/01 المتعلق بإحتكار الدولة للتجارة الخارجية: صت المادة 04 منه على أن : " إمتياز إحتكار الدولة للتجارة الخارجية عقد من عقود القانون الإداري تحدد بموجبه الدولة التبعات و الشروط التي يخضع لها أصحاب الإمتياز و تبين حقوقهم وواجباتهم إزاء الدولة ، ينجز صاحب الإمتياز في هذا الإطار تحت مسؤوليته الخاصة و حسب أنسب الصيغ لمصالحه

عمليات الإستيراد المطابقة لمخططه المتوسط الأمد ، ضمن إحترام البرنامج العام للإستيراد".

تعريف عقد الإمتياز في قانون 02/01 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات:عرفه بأنه حق تمنحه الدولة لمتعامل يستغل بموجبه شبكة و يطورها فوق إقليم محدد و لمدة محددة بهدف بيع الكهرباء والغاز الموزع بواسطة القنوات. [2] ص 79

تعريف عقد الإمتياز طبقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 28 أفريل 2005 المتعلق بالمحروقات [5] ص 5 ،عرفت المادة 02 منه الإمتياز بأنه وثيقة يرخص بموجبه الوزير المكلف بالمحروقات لصاحب الإمتياز إنجاز و إستغلال منشآت النقل بواسطة الأنابيب لمدة محدودة مع مراعاة تنفيذ الإلتزامات المكلف بها بموجب هذه الوثيقة.

تعريف عقد الإمتياز وفقا لقانون 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي:

عرفت المادة 03 من هذا القانون الإمتياز بأنه عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة سنوية. [6] ص 6

تعريف عقد الإمتياز في قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة:

عرفت المادة 04 منه الإمتياز بأنه : "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا...حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وكذا الأملك السطحية المتصلة بها، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم مقابل دفع إتاوة سنوية...". [7] ص 5

نلاحظ أن أغلب القوانين الجزائرية المشار إليها أعلاه عرفت الإمتياز بأنه عقد ، عقد من عقود القانون العام ، عقد من عقود القانون الإداري ، في حين إعتبره قانون 02/01 المتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات بأنه حق ، كما وصفه قانون رقم 05/07 المتعلق بالمحروقات بأنه وثيقة ، أما المرسوم التنفيذي 97/483 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملك الوطنية الخاصة التابعة

للدولة في المساحات الاستصلاحية عرفه بأنه تصرف، غير أنه يقابل كلمة تصرف في النص الفرنسي للمادة 02 من دفتر الشروط الملحق بنفس المرسوم كلمة Acte و التي يقصد بها عقد و ليس تصرف.

وبالرجوع إلى التعريف الذي جاء به قانون التوجيه الفلاحي رقم 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 الذي كرس الإمتياز كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة طبقا للمادة 17 منه ، نجد أنه عرف الإمتياز بأنه عقد ، و هو نفس التعريف الذي جاء به قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، غير أنه أورد تعريفا مفصلا و دقيقا مقارنة مع التعريف الذي جاء به قانون التوجيه الفلاحي 08/16 الذي جاء عاما، و العقد بصفة عامة هو توافق إرادتين على إنشاء إلتزام. [8] ص 149

و نشير إلى أن قانون التوجيه الفلاحي 08/16 وقانون 10/03 المشار إليهما أعلاه ذكرا بأن الإمتياز هو عقد دون تحديد طبيعته و هل هو من عقود القانون الخاص، أو هو عقد إداري من عقود القانون العام أو هو من عقود الإيجار طويلة المدة ؟ وهذا ما سنحاول الإجابة عليه عند دراستنا للطبيعة القانونية لعقد الإمتياز.

2.1.1.1.1. التعريف الفقهي لعقد الامتياز :

يحتل عقد الإمتياز مكانة مميزة ضمن العقود الإدارية ، بإعتبار أنه من العقود المرتبطة بالمرفق العام إرتباطا وثيقا ، و يعد من أشهر العقود المستعملة لتسيير المرفق العام [9] ص 33 ، و لقد وردت عدة تعريفات لعقد الإمتياز أهمها ما يلي:

صاغ الفقيه دوجي نظرية مقتضاها أن الإلتزام (الإمتياز) هو عمل قانوني مركب يحتوي على نوعين من النصوص ، نصوص تشمل الأعباء المالية المتبادلة بين مانح الإلتزام من ناحية و بين الملتزم من ناحية أخرى ، وهي نصوص لا تهم المتفاعلين مباشرة و مثلها مدة الإلتزام وكيفية إسترداده والخاصة بتنفيذ الأشغال العامة التي يقتضيها الإلتزام وهي نصوص تعاقدية ، و نصوص لا يقتصر أثرها على الملتزم ، وإنما تمتد إلى المتفاعلين وهي الخاصة بتنظيم المرفق العام وتسييره كتحديد الرسوم التي يجوز تحصيلها والإجراءات الكفيلة بحفظ سلامة المتفاعلين و

شروط الإنتفاع بالخدمة التي يقدمها المرفق وهذه النصوص هي تنظيمية أو لائحية.

إعتبر الدكتور الطماوي سليمان محمد عقد الإلتزام أو إمتياز المرافق العامة من أشهر العقود الإدارية وعرفه بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله لمدة محدودة مقابل رسوم يتقاضاها من المتفاعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الإمتياز"

و بموجب هذه الطريقة فإن الإدارة لا تقوم بإدارة المرفق العام بنفسها بل تتخلى عن هذه الإدارة إلى فرد أو شركة كما لا تقدم الأموال اللازمة للمشروع بل يقدمها الملتزم. [10] ص 340

و عرف الدكتور السنهوري عبد الرزاق الإمتياز أو الإلتزام بأنه طريقة من طرق إدارة المرفق العام بموجبه تعهد السلطة الإدارية في إدارة المرفق العام وإستغلاله إلى ملتزم يقوم بتمويل المرفق ويستقل بتبعاته المالية فيستأثر بكل الأرباح و يتحمل كل الخسائر.

وفي عقد التزام المرفق العام وما يلحق به من وثائق تبين الشروط التي يدار بها المرفق وطرق الإشراف على الإدارة والإجراءات التي تتبع في ذلك ، كما تبين الحقوق والواجبات التي تكون للملتزم وعليه نحو السلطة الإدارية و نحو عملاء المرفق العام.

و الملتزم فردا كان أو شركة لا يعتبر موظفا عاما وإنما هو من أشخاص القانون الخاص و هو تاجر يبغي الربح وراء الإلتزام ولكنه في الوقت ذاته يدير مرفقا عاما يجب أن يكفل له الإستمرار والإنتظام ومسايرة التطور. [11] ص 278

كما عرف الأستاذ أحمد محيو إمتياز المرفق العام بأنه إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام ، و بإعتباره أسلوبا للتسيير يكمن الإمتياز بتولي شخص يسمى صاحب الإمتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات و يستلم الدخل الوارد من المتفاعين بالمرفق ، و إن عقد الإمتياز يحتوي أحكاما تعاقدية و أخرى تنظيمية ، فالبنود التنظيمية هي تلك التي

تتعلق بتنظيم وتشغيل المرفق و يمكن أن تعدل بصورة إنفرادية من قبل الإدارة و بدون إستشارة صاحب الإمتياز الذي يحق له أن يطلب تعويضا و يحتوي دفتر الشروط الذي تعده السلطة المانحة للإمتياز هذه البنود وتفرض على صاحب الإمتياز ، أما البنود التعاقدية فهي تلك التي تشترط أفضليات مادية و مالية لصالح صاحب الإمتياز و ترد في الإتفاقية التي تلحق إتفاق الطرفين و لا يمكن تعديلها بصورة إنفرادية من قبل الإدارة. [12] ص440

3.1.1.1.1. التعريف القضائي:

حسب قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس 11952 فإن: "عقد الإمتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح السلطة بموجبه الإمتياز للمستغل ، وذلك بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل إستثنائي و بهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة ، لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه ". [13] ص212

و من خلال هذا التعريف يتبين أن مجلس الدولة الجزائري إعترف صراحة بالطابع الإداري و الطابع العام لعقد الإمتياز بما يخوله من سلطات إستثنائية تجاه الطرف المتعاقد.

2.1.1.1. تميز عقد الامتياز عن ما يشابهه:

يشبه عقد الامتياز الذي جاء به قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 المحدد لشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة بعض العقود و الأنظمة الأخرى كحق الحكر، حق التصرف المطبق على الأراضي الأميرية ، حق الإنتفاع ، عقد الإيجار وعقد البيع ، و قد يختلط مع مفهوم الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري و هذا ما سنحاول دراسته فيمايلي:

1. 2.1.1.1. تميز عقد الإمتياز عن حق الحكر:

حق الحكر هو حق عيني عقاري يخول للمحتكر الإنتفاع بالأرض الموقوفة أو المملوكة للحكومة أو لشخص آخر عن طريق البناء أو الزرع أو أي غرض آخر و ذلك مقابل أجرة معينة ، و حق الحكر أستمد من أحكام الشريعة الإسلامية. [14] ص

و لقد نصت المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون 91/10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف على إمكانية إستثمار الأرض الموقوفة عن طريق الحكر كالتالي: " يمكن أن تستثمر عند الإقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع إلتزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و أو الغرس و توريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 ". [15] ص 9

يشبه حق الحكر الذي يعد حق عيني عقاري الإمتياز كون أن هذا الأخير يرتب أيضا حق عيني عقاري لصالح المستثمر صاحب الإمتياز ، و يختلف الحكر عن عقد الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 من ناحية أن الحكر يرد على الأرض الموقوفة أو الحكومية و الخاصة ، في حين أن عقد الإمتياز يرد على الأملاك الخاصة للدولة.

إن المحتكر ينتفع بالأرض عن طريق البناء أو الزرع أو أي غرض آخر ، في حين أن المستفيد من عقد الإمتياز يستغل الأرض الفلاحية في النشاط الفلاحي فقط.

ينتهي حق الحكر بوفاة المحتكر و مدته أطول من مدة عقد الإمتياز.

كما يختلف عن الإمتياز من حيث الأجرة ، كون أن الأجرة في حق الحكر متغيرة أي أجرة المثل [14] ص 159 ، غير أن الإتاوة السنوية في عقد الإمتياز ثابتة.

فالأجرة في حكر الأرض لا يجوز أن تكون اقل من أجر المثل وقت التحكير و هذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، كما لا يكفي ان يكون الحكر بأجر المثل وقت التحكير بل إن هذا الأجر يزيد و ينقص تبعا لزيادة أجر المثل أو نقصه. [16] ص

1458

2.2.1.1.1.2. تمييز عقد الإمتياز عن حق التصرف المطبق على الأراضي الأميرية:

حق التصرف طبقا للمادة 14 من قانون الملكية العقارية اللبناني هو حق عيني يرد على عقار أميري يخول لصاحبه سلطة إستعمال هذا العقار و الحصول على منفعته على نحو ما يفعل المالك، و لصاحب حق التصرف بالأرض

الحق في أن يغرس فيها ما شاء من الأغراس و أن يبنى عليها كما يجوز له بيع أو رهن أو إيجار حق التصرف و يسري على هذا الحق القيود الواردة على حق الملكية كحق المرور و الجوار.[14] ص 159

يشبه عقد الإمتياز حق التصرف في الأراضي الأميرية كون أن كلاهما ينصب على عقار تابع للدولة ، كما أن سلطة التصرف التي تخول لصاحب حق التصرف في الأراضي الأميرية تقتصر على المنفعة فقط دون الرقابة التي تكون للدولة ، مثله مثل عقد الإمتياز كون أن للمستثمر صاحب الإمتياز الإنتفاع بالأرض الفلاحية التابعة للدولة و الرقابة تبقى للدولة .

وإذا كان صاحب حق التصرف يجوز له القيام ببعض التصرفات القانونية كالبيع و الإيجار إلا أن المستثمر صاحب الحق في الإمتياز لا يمكنه القيام بالبيع أو الإيجار.

1.1.1.2.3. تميز عقد الإمتياز عن حق الإنتفاع الدائم:

جاء قانون 10/03 بعقد الإمتياز لينظم من جديد إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و ليحل محل حق الإنتفاع الدائم الذي جاء به قانون 87 / 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، إذ نصت المادة 34 من قانون 03 /10 على ما يلي: "تلغى أحكام القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، و كذا كل الأحكام المخالفة لهذا القانون" ، و ذلك نتيجة وضعية المستغلين المتميزة بعدم الاستقرار منها : الأراضي المهملة ، والبناءات الغير مستغلة أو التي حولت إلى نشاط آخر غير فلاحي بالإضافة إلى المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرات التي أدت إلى تقسيم المستثمرة أو كرائها و تحويل الأراضي الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير ، كما أن الأملاك التي تم التنازل عنها أهملت ولم تسدد قيمتها بالإضافة إلى التغيرات المتكررة للتشكيلات الخاصة بها.[17]

و يشبه عقد الإمتياز حق الإنتفاع الدائم كون أن كلاهما ينصب على نفس الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، كما يشبه حق الإنتفاع الدائم عقد الإمتياز كون

أن الإدارة تبرم عقد مع المتتفع ، غير أنه بالنسبة لعقد الإمتياز يوجد دفتر شروط يحدد واجبات والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز خلافا لحق الإنتفاع ، وأهم ما يميز عقد الإمتياز عن حق الإنتفاع الدائم هو المدة ، نظرا لإن عقد الإمتياز محدد المدة بخلاف حق الإنتفاع الدائم.

4.2.1.1.1. تمسز عقد الإمتياز عن عقد الإيجار:

يعرف عقد الإيجار بأنه عقد رضائي ، تبادلي ، بمعاوضة مؤقتة و تنفيذ زمني أومتتالي (متتابع) التنفيذ ، و عرفه القانون المدني الفرنسي بأنه عقد يلتزم بموجبه أحد الطرفان ترك الطرف الآخر يتتفع بالشيء المؤجر ، لمدة معينة و مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه ، و قد إتبع المشرع المصري تقريبا نفس التعريف [18] ص 13، إذ نصت المادة 558 من القانون المدني المصري على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم [16] ص 3 ، و لقد عرفت المادة 467 من القانون المدني الجزائري [19] الإيجار بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل آخر.

يعتبر عقد الإيجار من عقود الإدارة و ليس من عقود التصرف ، و يتميز بأنه مؤقت و لا يرتب حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشأ في جانب كل واحد من المؤجر و المستأجر حقا شخصيا [14] ص 151 ، إلا أنه بالرجوع إلى أحكام المادة 12 من قانون 10/03 نجد أن عقد الإمتياز يرتب حقا عينيا عقاريا.

يشبه عقد الإيجار عقد الإمتياز كون أن كلاهما مؤقت و محدد المدة و بمقابل غير أن المقابل في عقد الإيجار قد يكون نقدي أو بتقديم عمل آخر في حين أن المقابل في عقد الإمتياز يكون دائما نقدا .

5.2.1.1.1. تمسز عقد الإمتياز عن عقد البيع :

البيع هو عقد يقصد به طرفاه أن يلتزم أحدهما و هو البائع بأن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل إلتزام الطرف الثاني وهو المشتري بثمان نقدي.]

و عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر و يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا. [21] ص 21

عرف المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني بأنه " عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

يشبه عقد البيع عقد الإمتياز من حيث المقابل و الذي هو مبلغ من النقود في كلا العقدين. غير أن أهم ما يميز عقد البيع أنه ناقل للملكية و عند إنتقالها إلى المشتري تصبح له سلطة مباشرة عليها ، إلا أن الدولة لم تتنازل عن كافة عناصر ملكية الأرض بل منحت حق استغلال الأرض عن طريق الإمتياز و احتفظت بملكية الأرض و الأملاك السطحية الملحقة بالمستثمرة الفلاحية. [14] ص 150

2.1.1.1. 6. تميز عقد الإمتياز عن الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني.

الجزائري:

قد يختلط مدلول الإمتياز المنصوص عليه في قانون 10/03 مع الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري.

نظم القانون المدني الجزائري حقوق الإمتياز في المواد 982 إلى المادة 988 منه ، و لقد عرفت المادة 982 حق الإمتياز بأنه : " أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته و لا يكون الإمتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

و بالرجوع إلى نص المادة 04 من قانون 10/03 نجد أن كلمة الإمتياز يقابلها في النص الفرنسي " consistion " ، في حين يقابل كلمة الإمتياز في النص الفرنسي للمادة 982 من القانون المدني " privilège".

حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري هو تأمين ينشئه القانون وهو أولوية تمنح لدين معين وتحقق لصاحبه الأولوية في إستفائه ، و ذلك خروجاً على قاعدة المساواة بين الدائنين.

ويشبه عقد الإمتياز حقوق الإمتياز المنصوص عليها في القانون المدني كون أنها تعد حقوق عينية عقارية و هي من الحقوق العينية التبعية كما أن عقد الإمتياز يرتب أيضا حق عيني عقاري لصالح المستثمر صاحب الإمتياز.

و يختلف عقد الإمتياز المنصوص عليه في قانون 10/03 عن حقوق الإمتياز الواردة في القانون المدني كون أن عقد الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 يعد أسلوب لإستغلال الأراضي الفلاحية ، في حين أن حقوق الإمتياز الواردة في القانون المدني تعد من التأمينات العينية لضمان الوفاء بحق الدين بحيث إذا عجز المدين عن الوفاء بدينه عند حلول أجل إستحقاقه جاز للدائن أن ينفذ على هذا المال ويستوفي حقه منه متقدما على غيره من الدائنين الآخرين.

ز.1.1.2 خصائص عقد الإمتياز -

نستنتج من التعريف القانوني لعقد الإمتياز ، و التعريفات الفقهية والقضائية السابقة لذكر أن عقد الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 يتمتع بالخصائص التالية عقد الإمتياز رتب حق عيني عقاري ، كما أنه محدد المدة و هذا ما سنحاول دراسته فيما يلي

1.1.2.1.1. عقد الإمتياز يرتب حق عيني عقاري:

أشارت المادة 12 من قانون 10/03 إلى أن عقد الإمتياز يرتب حقا عينا عقاريا لصالح المستثمر صاحب الإمتياز بنصها " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض.

لذا يتعين علينا دراسة مفهوم الحق العيني العقاري الذي يرتبه عقد الإمتياز ، و بصفة عامة يعرف الحق العيني بأنه سلطة معينة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين [8] ص 115 ، بخلاف الحق الشخصي الذي هورابطة قانونية بين شخصين بمقتضى هذه الرابطة يلتزم أحدهما يسمى المدين اتجاه شخص آخر يسمى الدائن القيام بعمل أوالإمتناع عن القيام بعمل أو إعطاء شيء ما.

و يكمن الفرق بين الحق الشخصي والعيني فيما يلي فمن حيث الأطراف طرفي الحق الشخصي شخصان هما الدائن والمدين أما الحق العيني فله طرف إيجابي هو صاحب الحق أما الطرف السلبي فهو شيء و ليس شخصا ، ومن حيث

المضمون الدائن في الحق الشخصي له سلطة مباشرة أي قدرة نحو الشخص الآخر يجبره على أداء عمل أو إمتناعه عن أداء عمل معين أو إعطاء شيء و لكنها غير مباشرة لولا تدخل المدين بالدرجة الأولى لما تحققت قدرته أو تمكنه من الشيء محل الحق بالدرجة الأولى و الفرق أن الدائن في الحق العيني له سلطة مباشرة على الشيء بدون تدخل من الغير.

أما من حيث الآثار القانونية فمن أهم الآثار المترتبة عن الحق العيني أنه يخول لصاحبه ميزتين يتميز بهما كل حق عيني دون الحقوق الشخصية، وهاتان الميزتان هما حق التتبع وحق التقدم. [23] ص 296

حق التتبع معناه أن صاحب الحق العيني على الشيء محل الحق العيني يتبعه ليس في يد المالك فحسب بل حتى في يد أي شخص آخر انتقلت إليه الملكية من المالك.

حق التقدم معناه أن صاحب الحق العيني يتقدم أيضا بحقه على من عده من أصحاب الحقوق العينية ممن هم انزل منه مرتبة و على أصحاب الحقوق الشخصية.

و تنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية عقارية أي التي ترد على عقار وحقوق عينية منقولة أي الحقوق العينية التي ترد على منقول ، وتسمى الحقوق العينية الواردة على العقار بالأموال العقارية فالمادة 684 من القانون المدني الجزائري نصت على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

و لقد صنفت المادة 23 من قانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1999 المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري [24] الأموال العقارية إلى أموال عقارية وقفية، أموال عقارية خاصة، أموال عقارية وطنية.

و الأموال العقارية الخاصة أو الحقوق العينية العقارية الخاصة المنصوص عليها ضمن القانون المدني الجزائري تشمل الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية و هو أوسع حق عيني يمكن تصوره و حق الملكية يكون حقا عقاريا إذا وقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص ، والحقوق الأصلية المتفرعة عنها و هذه تكون أيضا

حقوقا عقارية إذا وقعت على عقار و من هذه الحقوق ما لا يقع إلا على عقار فيكون حتما من الحقوق العقارية و هذه هي حقوق الإرتفاق و حق السكنى والحكر و منها ما يقع على عقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا وهذه هي حق الإنتفاع و حق الإستعمال ما وقع منهما على عقار يكون حقا عقاريا ، و الحقوق العينية التبعية التي تقع على عقار كذلك يعتبر حقا عقاريا كل حق عيني تبعي يقع على عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص كالرهن الرسمي والرهن الحيازي على العقار و حقوق الإمتياز العامة والخاصة الواردة على عقار. [25] ص 194

و بالنسبة للأموال العقارية الوقفية فإن الوقف قد يكون وقفا عاما أو خاصا.

أما الأموال العقارية التابعة للأملاك الوطنية (أملاك الدولة)، فإنها تنقسم إلى قسمين أملاك عقارية تابعة للأملاك العامة للدولة و أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

و يرتب الإمتياز حق عيني عقاري كون أنه يقع على عقار بطبيعته و يخول لصاحبه (المستثمر صاحب الإمتياز) الحق في إستعمال و إستغلال العقار (الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة) لمدة معينة دون التصرف فيها كما سنرى فيما بعد عند دراستنا لشروط منح عقد الإمتياز.

فإذا كان حق الإمتياز حقا عينيا فإنه حق عيني يتميز عن حق الملكية بإعتبار أن حق الملكية يشتمل على ثلاثة عناصر حق الإستعمال و حق الإستغلال والتصرف ، غير أن حق الإمتياز يشتمل على حق الإستعمال و الإستغلال و بنزع هاذين العنصرين من حق الملكية لا يبقى إلا حق التصرف ، و بالتالي تصبح الملكية المثقلة بحق الإمتياز ملكية غير كاملة وتسمى ملكية الرقبة [26] ص 1202 و يجتمع في المال الواحد حقان عينيان حق الرقبة للمالك ويسمى مالك الرقبة وحق الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز.

2.2.1.1. عقد الإمتياز محدد المدة:

طبقا للمادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 فإن الإمتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة سنوية.

و بالرجوع إلى قانون 10/03 نجد أنه حدد الإستغلال ب 40 سنة كأقصى حد قابلة للتجديد حسب المادة 04 منه التي نصت على ما يلي :

" الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط ... لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد."

في حين أن قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المعروف " بقانون المستثمرات الفلاحية" كان قد منح حق إنتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، فبالرجوع إلى المادة 6 منه نجد أنها نصت على أنه :

" تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ."

و بالتالي فإن قانون 87/19 المشار اليه اعلاه قد جعل من حق الانتفاع حق دائم غير مرتبط بأجل معين ومعلوم ، وعليه لا ينتهي بانتهاء مدة معينة لأنه مقرر لمدة غير محددة ، كما أنه بالرجوع الى القوانين السابقة التي نظمت إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة نجد أن الأمر رقم 68 / 653 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968 المتضمن نظام التسيير الذاتي كان قد منح إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة إلى مجموع العمال و ذلك لمدة غير محدودة ، أي جعل لهم حق إنتفاع غير محدد المدة نفس الشيء بالنسبة الى الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي منح حق إنتفاع مؤبد دون مقابل على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

و بالتالي يتضح لنا أن قانون 10/03 جعل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر مؤقت و تخلق عن فكرة تأييد حق الإنتفاع التي عرفتها القوانين السابقة و جعل الحد الأقصى لمدة الإمتياز 40 سنة و ذلك مراعاة لمصلحة الفلاح حتى يستقر في الأرض و يستغلها مدة كافية.

نلاحظ أن المشرع الجزائري حدد أقصى مدة ممكنة لعقد الإمتياز لكنه لم يحدد الحد الأدنى والذي يخضع لإرادة المستثمر صاحب الإمتياز حسب المدة التي يراها مناسبة لإستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها.

و يمكن تجديد مدة الإمتياز حسب المادة 14 من المرسوم رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و كذا المادة 02 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المعنونة بحقوق المستثمر صاحب الإمتياز التي نصت على أن تجديد الإمتياز يكون بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ إنتهائه ، فتجديد مدة الإمتياز يكون بناءا على رغبة المستثمر صاحب الإمتياز و الذي يجب أن يكون بصفة صريحة و بموجب طلب مكتوب.

و نشير إلى أن هناك من المستثمرين الفلاحين من يرى بأنه مالك لحق الإنتفاع بإعتبار أن حق الإنتفاع الذي منحه إياه قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 دائم ، لاسيما و أن هذا الحق ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية ، وانه ما دام أنه لم يخل بأي إلتزام منصوص عليه في قانون 87/19 المشار اليه اعلاه ، فإن القانون يعطيه حق مكتسب و أن الحقوق المكتسبة طبقا للقانون لا يمكن إهدارها عند إلغاء القانون الذي يكرسها و أن الدستور والإعلان العالمي لحقوق الإنسان يحميان حقه على إعتبار أنه مالك لحق الإنتفاع.[27]

و قبل صدور قانون 10/03 و أثناء عرض مشروع هذا القانون على المجلس الشعبي الوطني طالب اتحاد الفلاحين الجزائريين بتمديد هذه المدة إلى 99 سنة مبررين مطلبهم هذا بضرورة الاستمرارية في نشاط المستثمرات الفلاحية و أن مدة 40 سنة غير كافية ، و أن نظام الإمتياز حاليا أصبح محمدا بجيل واحد و انه يجب تحديده بثلاثة أجيال بمعدل 33 سنة لكل جيل و ذلك لكي يفتح أفقا واسعة ويضفي الطمأنينة و الهدوء ويسمح بالاستقرار في الأرض.[28] ص 14 و 23

وحسب رأينا أن المشكل لا يكمن في تأييد حق الإنتفاع أو تمديد مدة الإنتفاع بالأرض الفلاحية فقانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 كان قد منح للمستثمرين الفلاحين حق إنتفاع مؤبد على الأراضي الفلاحية و حق إمتلاك وسائل الإنتاج

المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية بمقابل غير أن الأراضي الفلاحية تعرضت للإهمال فتحدد مدة إستغلال الأرض الفلاحية لا يمنع من إستغلالها استغلالاً أمثل لا سيما وان مدة الإمتياز قابلة للتجديد.

2.1. شروط و إجراءات منح عقد الإمتياز:

سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة شروط و إجراءات الحصول على عقد الإمتياز وذلك في مطلبين على التوالي:

1.2.1. شروط الحصول على عقد الإمتياز:

للحصول على عقد الإمتياز يجب توافر شروط منها ما يتعلق بالشخص المستفيد ومنها ما يتعلق بالأرض الفلاحية محل الإمتياز.

1.1.2.1. الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز:

يمكن إستخلاص الشروط الواجب توافرها في المستفيد من حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الذي أطلق عليه قانون 10/03 "المستثمر صاحب الإمتياز" من المواد 04 05 07 19 من نفس القانون ، وعليه فإنه لا يستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

أن يكون شخص طبيعي و عليه فإن الشخص المعنوي لا يمكنه الإستفادة من الأرض الممنوحة في إطار هذا القانون.

أن يكون ذو جنسية جزائرية طبقا للمادة 04 من قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 وبالتالي يستبعد الأجانب من هذه الإستفادة.

لم يتخذ سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني حسبما نصت عليه المادة 19 من قانون 10/03 بقولها " لا يمكن لأي كان ، و بأي صفة كانت إكتساب حقوق إمتياز على أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في المادة 04 و 19 من قانون 10/03 المشار إليها أعلاه نصت المادة 05 من قانون 10/03 على انه : " يجب أن يكون المستفيد عضو من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين إستفادوا من أحكام قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أوقرار من الوالي و أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم قانون 87/19 ."

وبالتالي فإن الأشخاص الذين استفادوا من حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون 87/19 يجب ان يثبتوا صفتهم كأعضاء للمستثمرات الفلاحية بواسطة عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي.

وهنا نلاحظ أن المادة 05 من قانون 10/03 منحت لأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين على القرار الولائي دون العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية الحق في الإستفادة من أحكام قانون 10/03 ، رغم أن القرار الولائي لا ينقل حق الإنتفاع للمستفيدين كحق عيني عقاري و إنما يعتبر بمثابة رخصة إستغلال فقط. [29] ص

101

كما تطرح إشكالية حول من يحوز على عقد رسمي لكنه غير مشهر، ذلك أنه هناك عقود تنازل تمت أمام الموثق ، إلا أنه لم يتم شهرها بسبب صدور التعليمه الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة في 03 مارس 2005 المتعلقة بشأن منع التنازل عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في قانون 87/19 و المتضمنة إلغاء التعليمه الوزارية رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 الخاصة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمتجيين الفلاحين بموجب قانون 87/19 ، ويرى الدكتور بن رقية بن يوسف أنه إنطلاقا من مبدأ تدرج القوانين فإن التعليمه لا توقف العمل بالنص التشريعي ، وبالتالي يتعين على مسؤولي المحافظات العقارية إتمام إجراءات الشهر ليتسنى لهؤلاء الأشخاص تقديم طلبات التحويل من حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما فيما يتعلق بأصحاب العقود العرفية فإن هذه العقود باطله ، إلا أنها تثير بعض التساؤلات بالنسبة للأشخاص الذين قاموا بإستغلال هذه الأرض و إقامة منشآت فوقها كغرس أشجار مثمرة و بناء مخازن

فما مصير هذه المنشآت و الأعراس المنجزة فوق هذه الأرض مع العلم أنها تمت بموافقة صاحب حق الإنتفاع و سكوت مديرية أملاك الدولة عن هذا التصرف. [27]

كما يجب أن يكون عضو المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية الحائز على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي قد وفى بالتزاماته المنصوص عليها في المواد 17، 18، 21 من قانون 87/19 و المرسوم التنفيذي رقم 89/51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 29 من القانون 87/19 ، و المرسوم التنفيذي رقم 90/51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من نفس القانون و المتمثلة في المشاركة الشخصية و المباشرة في أشغال المستثمرة ، الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ، المحافظة على وحدة المستثمرة الفلاحية و إستمراريتها الالتزام بعدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية ، الالتزام بعدم تغيير تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي ، دفع الإتاوة من طرف المستفيدين ، غير أنه في الواقع هناك الكثير من المستفيدين الذين لديهم تأخر في دفع الإتاوة المترتبة عن حق الإنتفاع.

و يقصى من الإستفادة الحائز على الأرض الفلاحية الذي أجرى معاملات أو إكتسب حق إنتفاع و أو أملاك السطحية خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها، أو أسقط حقه عن طريق القضاء أو ألغى قرار إستفادته من قبل الوالي طبقا للمادة 07 من قانون 10/03.

في حين أن المستغلون للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذين لا تزال قضاياهم مطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة ، و المقدر عددهم حسب وزير الفلاحة و التنمية الريفية ب 11.900 حالة فيؤجل البت في مصيرهم إلى حين تعالج قضاياهم بصدور حكم نهائي. [28] ص 5

و الملاحظ أن المادة 10 من قانون 87/19 كانت قد أعطت الأولوية للمجاهدين و أبناء الشهداء إذا كان عامل دائم أو مهندس أو تقنى فلاحي للإستفادة من حق الإنتفاع الدائم غير أن قانون 10/03 لم ينص صراحة على هذه الأولوية على الرغم من أنه بالرجوع إلى ديباجة هذا القانون نجد أنه تم الإستناد إلى قانون المجاهد و الشهيد رقم 99/07 المؤرخ في 05 أفريل 1999.

و نشير إلى أن ممثلو المجاهدين وذويهم وذوي حقوق الشهداء أعربوا عن قلقهم من مشروع قانون 10/03 قبل صدوره ، ذلك أن ديباجة المشروع استندت إلى قانون المجاهد والشهيد، إلا أن المعنيين بهذا القانون من فئة المجاهدين وأبناء الشهداء وذوي الحقوق التابعين لهم غائبون تماما في كامل مواده ، و أن صيغة المشروع تستثني المتممين إليها من أولوية الاستفادة [30] ص 30 ، و كان مبرر لجنة الفلاحة والصيد البحري في رفضها التعديل هو أن المسألة متكفل بها فقهاء المجاهد والشهيد الذي يمنح الاستفادة لتلك الفئة الذي يؤكد على أولوية هذه الفئة في الاستفادة من عقود الامتياز [82] ص 93

وبقراءة المادة 45 من قانون المجاهد والشهيد رقم 99/07 المؤرخ في 05 أبريل 1999 نجد أنها تنص على ما يلي: "تضمن الدولة الأولوية للحصول على الأراضي الفلاحية و في جميع الحالات للمجاهدين و ذوي الحقوق".

وحسب قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2005 قضية رقم 020195 فهرس 1143 فإن: " فئة المجاهدين و ذوي حقوق الشهداء تستفيد من إمتيازات استثنائية بحكم التشريع أو التنظيم كالإنتفاع بأراضي الفلاحية". [31] ص 217

وحسب رأينا أن فئة المجاهدين وذوي الحقوق تستفيد في حالة ما إذا بقيت أراضي تابعة للأملآك الخاصة للدولة متوفرة فإنه طبقا للمادة 45 من قانون المجاهد والشهيد المشار إليه أعلاه تعطى لهم الأولوية دون أن يشترط في المستفيد أن يكون فلاحا ، ثم تمنح الأولوية طبقا للمادة 17 من قانون 10/03 للمستثمرين المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين ، ثم للمستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم ، ثم أخيرا للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها.

2.1.2.1. الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الإمتياز:

الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 كنمط جديد و بديل لحق الإنتفاع الدائم ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملآك الخاصة للدولة التي كانت مستغلة بموجب قانون رقم 87/19 ، كما ينصب على الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية.

2.1.2.1.1. الأرض الفلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة:

إن حق الإمتياز المخول للمستفيد " المستثمر صاحب الإمتياز" بموجب عقد الإمتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقاً لما نصت عليه المادة 04 من القانون 10/03.

و بالرجوع إلى المادة 02 من نفس القانون نجد أنها حددت لنا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي يطبق عليها الإمتياز كنمط وحيد وحصري للإستغلالها و هي تلك المستغلة في إطار قانون 87/19.

و الأراضي التي أستغلت في إطار قانون 87/19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية هي الأراضي المسترجعة من المعمرين و التي تعد من أخصب الأراضي.

و بالرجوع إلى المادة 04 من قانون 87/19 نجد أنها تستثني من مجال التطبيق الأراضي التابعة للأملاك الدولة الملحقة للهيئات و المؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها و يطبق هذا الإجراء على وجه الخصوص:

المزارع النموذجية هي المزارع المنظمة بالقانون الأساسي للمزارع النموذجية و التي كانت تخضع في السابق للمرسوم رقم 82 / 29 المؤرخ في 16 جانفي 1982 ، غير أنه تم إلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89/52 المؤرخ في 18 أفريل 1989 المعدل للقانون الأساسي للمزارع النموذجية و المزارع النموذجية هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي طبقاً للمادة 02 من المرسوم 89/52 الهدف منها حماية الشتلات و البذور لتحسين المنتج و المرودية.

مؤسسات التكوين و البحث و معاهد التنمية: و التي تخضع للنصوص الخاصة التي أنشأتها و تستغل جزء من أملاك الدولة الضرورية لأهدافها. [29] ص 92

و لقد نصت المادة 19 من قانون التوجيه الفلاحي 08/16 على أن كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات و مؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها تحدد عن طريق التنظيم ، و نشير الى أنه مؤخراً صدر المرسوم التنفيذي رقم 11/06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكفيات إستغلال هذه الأراضي. [32] ص 7

الأراضي الفلاحية الخاضعة للإستصلاح وفقا لقانون 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، و المرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06 جوان 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية ، و المرسوم التنفيذي 97/483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية.

الأراضي الرعوية المطبق عليها الأمر رقم 75/43 المؤرخ في 17 جوان 1975 المتضمن قانون الرعي.

الأراضي الغابية المطبق عليها قانون 84/12 المؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات ، و المرسوم التنفيذي رقم 01/87 المؤرخ في 05 أبريل 2001 المحدد لشروط و كيفيات الترخيص بالإستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 84/12.[27]

و بالتالي فإن هذا القانون لا يتعلق بكل الأملاك الخاصة بالدولة وإنما يتعلق بمساحة 5,2 مليون هكتار من مجموع 47 مليون هكتار المصنفة أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى و الموجودة على المستوى الوطنى و التى بها ما يقارب 96 ألف مستثمرة فلاحية و 218 ألف مستغل ، فمجموع 47 مليون هكتار يضم 32 مليون هكتار سهوب 7 ملايين هكتار غابات وأحراش و 5,8 مليون هكتار صالحة للزراعة من بينها 6 ملايين هكتار ملك خاص غير معنية بهذا القانون 5,2 مليون هكتار معنية به.[28]ص 3

2.2.1.2.1. الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة:

لقد عرفت المادة 04 من قانون 10/03 الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة بأنها: " الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري "

و تعرف الأغراس أو النباتات بأنها كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول و زرع وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل و التى تعد عقارات بطبيعتها ما دامت جذورها ممتدة في باطن الأرض لإندماجها فيها ، كما أن المباني و المنشآت هي أيضا عقارات بطبيعتها لإندماجها في الأرض.[25] ص 22

و لقد نصت المادة 07 من قانون 87/19 على أنه: " تمنح الدولة المنتجين حق إمتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض ، ويتم التنازل عن هذا الحق بمقابل مالي ، وتكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين".

وبالتالي فبموجب قانون 87/19 تم الإعتراف لصالح المستثمرين بحق الملكية على

البنيات

و التجهيزات و المنشآت و المغروسات الموجودة في المستثمرة ، و عليه فإن مالك سطح الأرض الذي هو الدولة قد منح حق الملكية للمستثمرين على الأملاك السطحية الموجودة على المستثمرة الفلاحية وذلك بمقابل مالي.

و يحدد ثمن هذه الممتلكات وفقا للتقويم الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقا لمعطيات محاسبية. [14] ص 136

غير ان قانون 10/03 أقر طريقة جديدة لإستغلال الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و منع التنازل عنها ، فعقد الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 منح للمستثمر صاحب الإمتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا حق استغلال الأملاك السطحية المتصلة بها كالمباني والأغراس و منشآت الري التي ترافق نشاط المستثمرة الفلاحية بمفهوم أحكام قانون 08/16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

2.2.1. إجراءات الحصول على عقد الامتياز

إجراءات الحصول على عقد الامتياز حسب هذا القانون تتمثل في تقديم الملف ، و دراسته ثم إعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية، وهذا ما سنتطرق إليه:

1.2.2.1. تقديم الملف و دراسته

1.1.2.2.1. تقديم الملف:

تأولت المادة 09 من قانون 10/03 كيفية تقديم الملف وإجراءات الحصول على حق الإمتياز و التي نصت على أن طلب تحويل حق الإمتياز الدائم إلى حق إمتياز يقدم من قبل أعضاء المستثمرات الفلاحية (الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المواد 04 050719 من نفس القانون) إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، و لقد أحالت هذه المادة فيما يخص شروط و كفييات تطبيق هذه المادة إلى التنظيم .

جاء المرسوم رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ليحدد كفييات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و طبقا للمادة 02 منه فإن ملف تحويل حق الإمتياز الدائم إلى حق إمتياز يودع بصفة فردية من قبل كل عضو مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية ، و يشتمل الملف على ما يلي:

إستمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم رقم 10/326 تملأ من قبل المعني.

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

شهادة فردية للحالة العائلية.

نسخة من العقد الأصلي (العقد الإداري أو العقد الرسمي في حالة ما إذا تم التنازل عن حق الإمتياز من طرف احد المستفيدين في المستثمرة الفلاحية) و المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي ، و إذا قدم الطلب من قبل الورثة يجب إرفاق عقد فريضة المتوفي بالعقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.

نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود عندما تكون المستثمرة موجودة في منطقة غير ممسوحة، و في حالة ما إذا كانت البلدية تتوفر على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

أما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم حدود، أو إذا تغيرت مساحة المستثمرة ولم تعد مخطط تحديد أو رسم حدود محين يجب على المعنين تقديم طلب لإدارة مسح الأراضي لإعداد مخطط أو رسم الحدود وهذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم قانون 87/19 و جرد محين لأملاك المستثمرة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد كليات تطبيق حق الإمتياز.

و في حالة وفاة المستفيد يجب إعداد وكالة أمام الموثق تكون من قبل كل الورثة لأحد منهم حتى يتمكن من تمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و لقد حدد قانون 10/03 في المادة 30 منه من الفصل السابع المعنون ب " تدابير إنتقالية و ختامية " المدة الممنوحة للمستثمرين الفلاحين لإيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ب 18 شهرا إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

و إذا لم يقدم المستثمر الفلاحي طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز خلال مدة 18 شهرا يطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من محضر قضائي توجيه إعدار أول للمعني و بعد إنقضاء مهلة شهر يوجه له إعدار ثاني و يتم التبليغ طبقا للمواد 410، 411، 412 المنصوص عليها في قانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري [33] ، و في هذه الحالة يعتبر المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة وفاة مورثهم الذين لم يودعوا طلبهم بعد إنقضاء هذا الأجل متخليين عن حقهم و هنا فإن إدارة أملاك الدولة تستعيد بصفة آلية هذه الأراضي و كذا الأملاك السطحية الملحقة بها ، و يمنح حق إمتيازها لفلاحين آخرين طبقا لأحكام هذا القانون ، و لقد حول قانون 10/03 و المرسوم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكليات تطبيق حق الإمتياز كل الطرق الممكنة قانونا لإسترجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية.

و يتم إسقاط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم الذين لم يودعوا ملفاتهم بتحويل حقوق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز بعد مرور الآجال رغم الإعذارات و يصرح بالإسقاط بموجب قرار من الوالي يشهر بالمحافظة العقارية.

و هنا نشير إلى أنه قد يكون المستثمر الفلاحي مفقود أو غائب و بالتالي فإن المحضر القضائي عند قيامه بمحاولة تبليغه يصرح له أقاربه مثلا بأنه مفقود منذ عدة سنوات و لا يعرف حياته و لا موته ، في هذه الحالة تطبق المادة 92 من المرسوم التنفيذي 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة

والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفييات ذلك و التي تعطى للدولة صلاحية رفع دعوى قضائية للحكم بفقدان الشخص و تطبق أحكام المادة 111 وما يليها من قانون الأسرة الجزائري [34] و يمكن للدولة بعد إنقضاء آجال التحري التي يحددها القاضي طبقا للقانون أن ترفع دعوى ثانية لإصدار حكم يثبت موت المفقود و بالتالي تفتح التركة مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القانون في حالة ما إذا رجع المفقود.

و في حالة ما إذا تبين أن المستثمر الفلاحي قد توفي غير أنه لم يترك ورثة هنا تطبق المادة 51 من قانون 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص على ما يلي " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو متوفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بإنعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية و يتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة و يترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية و بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح بإنعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها". [27]

1.1.2.2.1. دراسة الملف:

يتم دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و نشير إلى أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جاء تطبيقا لقانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر المتضمن التوجيه العقاري و أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 و طبقا للمادة 2 من هذا المرسوم المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 96/ 87/ أضيف إلى مهام الديوان الوطني مهمة دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و ذلك بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة ، كما نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 96/87 المعدلة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 09/339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 على أن الديوان لتحقيق أهدافه يتوفر على مصالح مركزية ، و هياكل جهوية

موزعة عبر التراب الوطني التي شكلت خلايا في المديريات الولائية للفلاحة و التي أعطيت لها كامل الصلاحيات لإستقبال ملفات الفلاحين الذين يرغبون في الإستفادة من حق الإمتياز.

بعد دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يتبين لها أنه يحتوى على جميع الشروط و الوثائق وفقا لما نص عليه القانون ، يتم إمضاء دفتر الشروط وفق النموذج المرفق بالمرسوم و ذلك من قبل المستثمر صاحب الإمتياز و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز طبقا لما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز ، و في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو إستحق تحقيق في الوثائق المقدمة أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولاية لدراستها يرأسها الوالي و تتكون من مدير أملاك الدولة مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية ، مدير مسح الأراضي مدير التعمير والبناء ، مدير التنظيم والشؤون العامة ، ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا، و لقد أعطت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المشار إليه أعلاه لهذه اللجنة كل الصلاحيات لإجراء التحقيق وذلك بإستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات المعروضة عليها ، وبعد الإتهاء من دراسة الملف إما يتم قبول الملف و يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإمضاء دفتر الشروط بين هذا الأخير و المستثمر صاحب الإمتياز وفي حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز و في هذه الحالة يمكن للطالب رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

2.2.2.1. إعداد عقد الإمتياز وشهره بالمحافظة العقارية

بعد دراسة الملف و موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الطلب المقدم من قبل الفلاحين الراغبين في الإستفادة من حق الإمتياز و الذين تتوافر فيهم الشروط طبقا لقانون 10/03 يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي

10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر.

1.2.2.2.1. إعداد عقد الإمتياز:

يتم إعداد " عقد تحويل حق الإلتفاع الدائم إلى حق امتياز " بإسم كل مستثمر من طرف إدارة أملاك الدولة ، وفي حالة تعدد المستثمرين أصحاب الإمتياز الذين يشكلون مستثمرة جماعية يتم إعداد العقد لفائدة كل المستثمرين أصحاب الإمتياز في الشيوخ و بحصص متساوية طبقا لنص المادة 06 من قانون 10/03 ، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الإمتياز في الشيوخ و بإسم كل الورثة حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/326.

و يتم إفراغ العقد في شكل رسمي طبقا للمادة 324 مكرر1 من القانون المدني الجزائري بإعتبار أن محل عقد الإمتياز هو " حق عيني عقاري " حسبما أشارت إلى ذلك المادة 12 من قانون 10/03 والتي نصت على إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض.

و لقد بينت المادة 13 من المرسوم 10/326 أهم البيانات الواجب ذكرها في عقد الإمتياز والمتمثلة فيما يلي:

لقب وإسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الإمتياز.

الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء.

مدة الإمتياز.

موقع الأرض وقوام الأراضي و الأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.

و نشير إلى أن عقد الإمتياز يمضى فقط من طرف مدير أملاك الدولة دون حاجة إلى إمضاء المستفيد و ذلك تبسيطا للإجراءات ، ويكون إعداد العقد معفى من كل المصاريف ويعد في ثلاث نسخ. [35]

1.2.2.2.1.2. شهر عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية:

يقصد بالإشهار العقاري مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو تثبيت حق عيني عقاري لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير و يتم تنظيمها في سجلات معدة لاطلاع الكافة مما يجعل حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت باسمه.

و لقد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

و طبقا للمادة 15 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري فإن كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ، فالشهر ضمن البطاقات العقارية يعتبر قيد لوجود الحق العيني سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير.

و عقد الإمتياز الذي ينشأ حق عيني عقاري لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز ليحتج به على الغير يجب شهره بالمحافظة العقارية ، طبقا لما أشارت إليه المادة 10 من قانون 10/03.

و نشير إلى أن عملية إعداد و تسجيل و إشهار عقد الإمتياز تعفى من جميع المصاريف طبقا للمادة 08 من قانون 10/03 .

و في الأخير يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناءا على دفتر الشروط الموقع من قبله من جهة و من قبل المستثمر صاحب الإمتياز من جهة ثانية ، و بناءا على عقد الإمتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة تمسك لهذا الغرض تسمى فهرس المستثمرات الفلاحية و يتحمل المستثمر صاحب الإمتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية الذي يحدد وزير الفلاحة بموجب قرار صادر من قبله كإجراءات تأسيس الفهرس وقواعد سيره طبقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملأك الخاصة للدولة.

ولقد حدد قانون 10/03 أجل أقصاه 03 سنوات لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من قبل جميع الهيئات والمؤسسات المعنية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمديريات الجهوية المتمخضة عنه ، إدارة أملاك الدولة ، المحافظات العقارية طبقا لنص المادة 32 منه التي تنص على ما يلي " يتعين على الهيئات والمؤسسات المعنية تنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الإنتفاع الدائم الى حق إمتياز في أجل (3) سنوات إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية "

الفصل 2

الآثار المترتبة عن عقد الإمتياز

يترتب عن عقد الإمتياز عدة آثار منها ما يتعلق بالمتعاقدين " المستثمر صاحب الإمتياز" و " الدولة " والتي ستتطرق إليها أولا ، و بناءا عليها سوف نقوم بتحديد الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز و ما إذا كان من عقود القانون الخاص، أو من عقود القانون العام ، أم هو من عقود الإيجار طويلة المدة.

و بما أن عقد الإمتياز محدد المدة لذا فإنه ينتهي بإنتهاء مدته المحددة ، و ينتهي أيضا بطرق أخرى حددها قانون 10/03 و ذلك قبل نهاية مدته.

كما قد ينتج عن إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الإمتياز بعض المنازعات و التي يكون البعض منها من إختصاص القضاء العادي و البعض الآخر من إختصاص القضاء الإداري.

ولهذا سنقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث نتناول في:

- 1.2 : آثار عقد الإمتياز بالنسبة إلى المتعاقدين ، و طبيعته القانونية .

-2.2 : إنتهاء عقد الإمتياز.

-3.2 : المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز.

1.2. آثار عقد الإمتياز بالنسبة إلى المتعاقدين و طبيعته القانونية

يرتب عقد الإمتياز حقوق لفائدة المستفيدين أصحاب الأمتياز ، كما يقع على عاتقهم إلتزامات فرضها قانون 10/03 ، و بالمقابل فإن هذا القانون قد منح الدولة سلطات هامة وواسعة في مواجهة المتعاقد معها.

1.1.2. آثار العقد بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز

يترتب على إبرام عقد الإمتياز نشوء إلتزامات معينة يلتزم بها المستثمرون أصحاب الإمتياز مقابل الحقوق التي يتمتعون بها ، لذا ندرس إلتزامات و حقوق صاحب الإمتياز من خلال الفرعين التاليين :

1.1.1.2. إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

تناولت المادتين 22 و 23 من قانون 10/03 الإلتزامات الواقعة على المستثمر صاحب الإمتياز و المتمثلة في إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة ، إستغلال و تسيير الأرض الفلاحية و حمايتها بصفة منتظمة و دائمة ، المحافظة على إستمرارية المستثمرة الجماعية، في حين أشارت المادة 04 من نفس القانون إلى إلتزام دفع الإتاوة في حين نص قانون 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على إلزامية اكتاب عقود التأمين وهي الإلتزامات التي سنتعرض لها بالتفصيل فيما يلي :

1.1.1.2.1. دفع الإتاوة:

الإتاوة هي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين [36] ص216، و يتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية.

لذا فإن أول إلتزام يقع على المستثمر صاحب الامتياز يتمثل في دفع إتاوة سنوية طبقا لما نصت عليه المادة 04 من قانون 10/03 ، وتدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

و الإتاوة تخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية، ويكون تحديد هذه الإتاوة و تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. [35]

و تنص المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 [37] على أنه تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار و سنويا وخارج الرسوم كما يأتي:

المبلغ		
المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية:	المسقية	الغير
أ	15.000 دج	3000 دج
ب	10.000 دج	2000 دج
ج	5.000 دج	1000 دج
د	800 دج	

أحالت المادة 41 من قانون المالية التكميلي المشار إليها أعلاه فيما يخص تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية أ ، ب ، ج ، د إلى التنظيم.

والملاحظ أن قانون المالية التكميلي 2010 قد حدد حق معتدل كمقابل لإستغلال بالأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز لتشجيع التنمية الفلاحية و ذلك بما (لا يتجاوز 15.000 دج سنويا للهكتار الواحد بالنسبة لأراضي الفئة الممتازة " أ " المسقية) .

كما أن المشرع تدارك الأمر فيما يخص تحديد الإتاوة بمبلغ معتدل محدد حسب نوعية الأرض المستغلة ، و ليس بمبلغ زهيد كما كان الحال عليه بالنسبة لحق الإنتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار قانون 87/19 ، فالإتاوة السنوية الخاصة بالمستفيدين من حق الإنتفاع الدائم كان قد حددها قانون 88/83 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 [38] ص 1779 طبقا للمادة 80 و 81 منه كما يلي:

بالنسبة للمناطق " أ ": تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم المسقية 1200 دج ، الجافة 720 دج .

بالنسبة للمناطق " ب ": تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم المسقية 900 دج ، الجافة 540 دج .

بالنسبة للمناطق " ج ": و تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم المسقية 480 دج ، ج الجافة 288 دج

بالنسبة للمناطق د: و تضم كافة الأراضي الأخرى المستفيدة من كميات أمطار تقل عن 350 مم و كذا الواقعة منها بالجبال فحددها ب 120 دج .

و الملاحظ أن قانون المالية لسنة 1989 قد حدد المناطق أ، ب، ج، د على أساس كميات الأمطار التي تستفيد منها كل منطقة ، في حين أن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ترك مهمة تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية للتنظيم.

2.1.1.1.2. إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة:

يجب على المستثمر صاحب الإمتياز إدارة مستثمرته الفلاحية مباشرة وشخصيا ، و في حالة ما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ، وكذا طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية و كيفية توزيع و إستعمال المداخيل و ذلك بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقا للمادة 22 من قانون 10/03.

غير أن المادة 22 من قانون 10/03 لم تحدد شكل الإتفاقية و وجوب خضوعها للشكل الرسمي لذا يعتبر الإتفاق غير باطل إذا كان في شكل محرر عرفي ، كما لا يجوز أن يكون الإتفاق الداخلي بين المستثمرين أصحاب الإمتياز مخالف للأحكام قانون 10/03 ، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في إحدى قراراتها فيما يخص إتفاق أبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في ظل قانون 87/19 و الذي جاء فيه بأنه " لا يجوز حرمان عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية من حق الإنتفاع بمجرد إتفاق باقي الأعضاء ، و أن القضاء ببطلان الإتفاق تطبيق صحيح للقانون" ، فالمحكمة

العليا رفضت الطعن بالنقض المرفوع ضد القرار المطعون فيه بسبب أن جهة قضاء الإستئناف قد أحسنت تطبيق القانون لما قضت بأن الإتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في شكل عرفي مطابق لمقتضيات المادة 36 من القانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 فهذا العقد ينصب على توزيع مهام النشاط الفلاحي و لا يخضع للشكل الرسمي و بالتالي لا أثر له تجاه الغير، وذهبت المحكمة العليا من جهة أخرى إلى أن هذا العقد العرفي يكون باطلا إذا كانت بنوده غير مطابقة للقانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و تمس بحقوق المستفيدين . [39] ص 213

في الأخير نلاحظ أن قانون 10/03 أوجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب إتفاقية ملزمة لهم و لا يحتج بها على الغير لتفادي النزاعات الداخلية بين المستثمرين أصحاب الإمتياز ، خلافا لقانون 87/19 الذي ترك الأمر جوازا للمستثمرين في تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم والتوزيع المحتمل للمهام بموجب إتفاق.

-إستغلال وتسيير الأرض الفلاحية و حمايتها بصفة منتظمة و دائمة

وإذا كان يقع على المستثمر صاحب الإمتياز واجب القيام بإدارة المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية فإنه يجب عليه أيضا تسيير و إستغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية الملحقة بها بصفة دائمة و منتظمة ، و يكون تسيير و إستغلال الأرض الفلاحية وفقا لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام قانون 10/03 ، و كذا وفقا للإلتزامات التي يخضع لها المستثمر صاحب الإمتياز الواردة بدفتر الشروط و كذا الإتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة في حالة تعددهم.

وهذا لتفادي إهمال الأرض الفلاحية وعدم إستغلالها من قبل المستثمرين أصحاب الإمتياز و تحويل الوجهة الفلاحية للأرضي للمجال العمراني أو الصناعي أو بتخصيص الأملاك السطحية لأعمال لا صلة لها بالفلاحة ، و يشكل عدم إستغلال الأرض أو الأملاك السطحية إخلالا بالإلتزام الملقى على عاتق المستثمر صاحب إمتياز طبقا للمادة 29 من قانون 10/03 تعرض صاحبه للعقوبة.

2.1.1.1.3. المحافظة على إستمرارية المستثمرة الجماعية:

و هنا يتعلق الأمر بالمستثمرات الجماعية بمعنى إذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب إمتياز فإن أي تغيير يطرأ على تشكيلة المستثمرة الفلاحية كوفاة عضو أو عدة أعضاء منهم ، أو فسخ عقد الإمتياز بالنسبة للأحد الأعضاء فإن ذلك يجب أن لا يؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأرض الفلاحية وكذا الأملاك السطحية موضوع الإمتياز طبقا للمادة 24 من قانون 10/03.

1.1.1.2.4. إلزامية إكتتاب عقود التأمين:

يجب على المستثمر صاحب الإمتياز في حالة حصوله على دعم أو مساعدة الدولة أن يكتب عقد التأمين طبقا للمادة 69 من قانون التوجيه الفلاحي 08/16 التي تنص على أنه " يجب على المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة... إكتتاب عقود التأمين".

و لقد عرف المشرع الجزائري في المادة 619 من القانون المدني الجزائري: "التأمين بأنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغ من المال في حالة وقوع الحادث أو تحقيق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤدي بها المؤمن له للمؤمن"، كما عرفته المادة الثانية من الأمر رقم 95/07 المتعلق بالتأمينات [40] ص 03 كما يلي: " إن التأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى".

والتأمين عن الأضرار هو تأمين يتعلق بمال المؤمن فيؤمن نفسه من الأضرار التي تصيبه في المال و يتقاضى من شركة التأمين تعويضا عن هذا الضرر و يكون التأمين من الأضرار التي تقع بشيء معين كتأمين المزروعات من التلف. [41] ص

1156

لذا يجب على المستثمر صاحب الإمتياز لا سيما المستفيد من دعم أو مساعدة الدولة إكتتاب عقد التأمين من الأضرار و ضد كل المخاطر الزراعية.

و تذكر المادة 52 من الأمر رقم 95/07 المتعلق بالتأمينات بعض الأخطار المناخية كالبرد، الجليد، الفيضانات ، و التي يسميها المرسوم التنفيذي رقم 95/416 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 [42] ص 14 بالأخطار الزراعية أو الفلاحية.

و يقوم الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي بعمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية كالمخاطر الناجمة عن الحرائق التي تمس المحاصيل الزراعية أو البناءات و المنشآت المعدة للعمل الزراعي و الأضرار الناجمة عن الفيضانات السرقة و تهاطل الثلوج الضارة بالمحاصيل.

و يلتزم الفلاحون بدفع اشتراكات التأمين ، و من جهة أخرى يلتزم الصندوق بتشكيل الإحتياجات الواجبة الدفع للمنكوبين المتضررين من هذه المخاطر.

بالإضافة إلى صندوق ضمان الكوارث الزراعية المنشأ بموجب المادة 202 من قانون 87/20 المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 المتعلق بقانون المالية لسنة 1988 و يهدف هذا الصندوق إلى تعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الزراعية و يرمي إلى تشجيع و تنمية التأمين على المخاطر الزراعية. [36] ص 228

كما نصت المادة 67 من قانون 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على هيئة أخرى مكلفة بتأمين الفلاحين والمتمثلة في التعاضدية الفلاحية وعرفت بها بأنها هيئة مهنية تهدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل عمليات التأمين وإعادة التأمين والقرض والتعويض القائم على روح التضامن والتآزر لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين.

ويرافق التأمين عن المخاطر الفلاحية عملية التأمين الاجتماعي و ذلك بهدف تأمين الفلاح من جميع النواحي ، فالتأمين الاجتماعي هدفه تأمين المستثمر صاحب الإمتياز ضد ما يتعرض له من مرض و عجز.

لذا يجب على المستفيد صاحب الإمتياز إلى جانب التأمين عن المخاطر الزراعية تأمين نفسه وجوبا ضد مخاطر المرض ، الوفاة والعجز. [43] ص 16

2.1.1.2. حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

أقر قانون 10/03 عدة حقوق للمستثمرين أصحاب الإمتياز و المتمثلة فيما

يلي:

2.1.1.2.1. حق الإمتياز على الأرض والأملاك السطحية المتصلة بها:

يعتبر حق الإمتياز أهم حق يترتب لفائدة المستفيد "المستثمر صاحب الإمتياز" و بموجب قانون 10/03 فإن حق الإنتفاع الدائم يحول إلى حق إمتياز كما سبق وأن ذكرنا في المبحث الثاني شروط وإجراءات منح الإمتياز من الفصل الأول ، و مبدأ تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يشكل الركيزة القانونية التي بني عليها قانون 10/03.

و يمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك للخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها ، و التي كان قانون 87/19 قد منح حق الملكية للمستثمرين على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض طبقا للمادة 07 منه.

2.1.1.2.2. إمكانية التنازل عن حق الإمتياز و إنتقاله للورثة:

أجاز قانون 10/03 التنازل عن حق الإمتياز لكن قيده بشروط تختلف عن الشروط التي وضعها قانون 87/19 ، و عند إنتقال حق الإمتياز للورثة وضع عدة حلول لتجنب عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

فالتنازل عن حق الإمتياز يتم بنقل المستثمر صاحب الإمتياز جميع حقوقه و إلتزاماته المترتبة عن عقد الإمتياز إلى شخص آخر يحل محله فيها.

أجاز المشرع التنازل عن الإمتياز طبقا للمادة 13 من قانون 10/03 و التي تنص على ما يلي : "يكون حق الإمتياز قابلا للتنازل و التوريث ... طبقا لأحكام هذا القانون".

تناولت المادة 14 من نفس القانون الشروط التي يتم التنازل فيها مجانا و

المتمثلة فيما يلي:

الشرط الأول: للمستثمر صاحب الإمتياز حق التنازل في حالتين محددتين على سبيل الحصر حسبما يفهم من نص المادة 14 وهما:

حالة العجز: نلاحظ أن المادة 14 من قانون 10/03 لم تحدد لنا ما المقصود بالعجز و كيف يتم إثباته ؟

و حسب رأينا أن المقصود بالعجز في هذه المادة هو عجز المستثمر صاحب الإمتياز من الناحية البدنية كإصابته بمرض ما يحول دون إمكانية مشاركته الشخصية و المباشرة في النشاط الفلاحي ، و يثبت العجز البدني طبيا عن طريق ملف طبي يبين وضعية المستثمر صاحب الإمتياز من الناحية الصحية و نسبة عجزه.

بلوغ سن التقاعد: بالرجوع إلى المواد 04 ، و 06 من القانون رقم 83/12 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتقاعد [44] ، المعدل والمتمم بالقانون 99/03 المؤرخ في 22 مارس 1999 [45] وكذا المادة 04 من القانون 83/11 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتأمينات الإجتماعية [44] المعدل والمتمم بالأمر رقم 96/17 المؤرخ في 06 جويلية 1996 [46] نستنتج أن سن التقاعد الخاص بالفلاحين محدد ببلوغ 60 ستين سنة من العمر على الأقل.

الشرط الثاني : أن يتم التنازل لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز.

لقد حددت المادة 14 من قانون 10/03 الأشخاص الذين يستفيدون من التنازل بذوي حقوق المستفيد دون توضيح ما المقصود بذوي الحقوق وتحديدهم؟

و حسب رأينا أن المقصود بذوي الحقوق التي يقابلها بالنص الفرنسي للمادة 14 من قانون 10/03 " des ayants –droit " بمعنى الخلف أو متلقي الحق هم أسرته.

و الأسرة عرفتها المادة 02 من قانون الأسرة الجزائري [34] ص 18 بأنها تتكون من أشخاص تجمع بينهم صلة الزوجية وصلة القرابة ، و نشير إلى أنه لا يقصد بذوي الحقوق كل من له علاقة قرابة بالمستفيد و إنما تنحصر في أقارب المستفيد عن طريق النسب اللذين تربطه بهم علاقة قرابة مباشرة و هي التي تربط الأصول بالفروع طبقا ما نصت عليه المادتين 32 و 33 من القانون المدني الجزائري ، فالمادة 32 نصت على أن أسرة الشخص تتكون من ذوي قرياه و هم كل من يجمعهم أصل واحد و المادة 33

وضحت لنا بأن المقصود بالقرابة المباشرة هي الصلة ما بين الأصول والفروع كإبن المستفيد أو والده.

الشرط الثالث: أن يكون التنازل مجاناً.

هنا نلاحظ أن قانون 10/03 إشتراط أن يكون التنازل مجاناً أي بدون عوض و بالتالي فإن التنازل عن حق الإمتياز يكون بمثابة هبة.

و عليه فإن المستثمر المستفيد من حق الإمتياز إذا بلغ سن التقاعد أو عجز عن القيام بعمله و كانت مدة الإمتياز لم تنتهي بعد فإنه يحق له أن يتنازل لأحد أبنائه أو زوجه عن حق الإمتياز.

و يجب تثبيت هذا التنازل بموجب عقد إمتياز جديد يشهر في المحافظة العقارية طبقاً لما نصت عليه المادة 18 من قانون 10/03: "يثبت كل تغيير لصاحب حق الإمتياز بناء على دفتر الشروط ... لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد إمتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية و يشهر في المحافظة العقارية".

كما يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز التنازل بمقابل عن حق الإمتياز للغير مع مراعاة الشروط التالية أن لا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق وان تم إسقاط حقوقهم في ظل قانون 87/19 أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم أو من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني بإستثناء المجاور بشرط أن لا يكون لهذا الأخير مستثمرة فلاحية تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية طبقاً للمرسوم التنفيذي 97/490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1990 والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية. [27]

و هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري بموجب قانون 10/03 قد غير من شروط التنازل عن حصة أعضاء المستثمرة الفلاحية مقارنة مع قانون 87/19.

فالمادة 24 من قانون 87/19 كانت تنص على أنه: " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية، ويمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة".

فطبقا للمادة 24 من قانون 87/19 المشار إليها أعلاه كان يجوز التنازل عن الحصة بتوافر الشروط التالية:

أن يتم التنازل لعامل في القطاع الفلاحي ، مع إعطاء الأولوية في هذا المجال للشباب الذين إستفادوا من تكوين فلاحى والعاملين ضمن المستثمرات الفلاحية.

أن ينال المتنازل له بإستثناء الدولة رضا بقية الأعضاء في المستثمرة إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية.

كما أن قانون 10/03 لم يحدد مدة معينة لإمكانية التنازل ، غير أن المادة 23 من قانون 87/19 كانت قد منعت التنازل عن الحصص الممنوحة للمستفيدين إلا بعد مرور مدة 05 سنوات بعد إنشاء المستثمرة ، ثم جاء قانون 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري فرفع هذه المدة إلى 10 سنوات بموجب المادة 84 منه ، غير أنه تم إلغاء هذه المادة بالتعديل الذي أدخل على قانون التوجيه العقاري 90/25 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 بموجب الأمر 26 / 95.

و طبقا للمادة 15 من قانون 10/03 فإنه يمكن للمستثمرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، وعند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة.

و لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني الجزائري بنص المادة 794 منه على أنها " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار... "

فبقراءة متأنية للمادة 15 المشار إليها أعلاه يتضح بأنها أعطت الأولوية لممارسة الشفعة للشركاء في نفس المستثمرة الفلاحية ، ثم للدولة بإعتبارها مالكة الرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإذا حدث و أن تنازل مستثمر صاحب الإمتياز عن حق الإمتياز فالمستثمرين أصحاب الإمتياز بإعتبارهم شركاء بنفس المستثمرة الفلاحية من حقهم ممارسة الشفعة ، و الدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة و مسؤولية عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا أمثلا نظرا لوظيفتها الإجتماعية الهامة يمكنها ممارسة الرقابة واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانونا، و من أهم هذه الصلاحيات التدخل عند رغبة أحد المستثمرين أصحاب

الإمتياز التنازل على حقه ، وهذا لممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. [47] ص 118

و يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لإقتناء حق الإمتياز ، وعندما يكون المتنازل في الشيوع يخطر الديوان كتابيا الأعضاء الآخرين قصد ممارسة حق الشفعة و يجب على هؤلاء الإفصاح عن رغبتهم في أجل 30 يوما، و عندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة الشفعة يخطر الديوان المتنازل لمباشرة إجراءات التنازل وفق ما تنص عليه المادة 18 من قانون 10/03 و التي مفادها أنه يجب إمضاء دفتر الشروط مع الديوان و يحرر عقد إمتياز جديد و يشهر بالمحافظة العقارية.

أما إذا كان الرد سلبياً يمارس حق الشفعة من طرف الديوان و يعلم هذا الأخير المستثمر صاحب الإمتياز بذلك، و إذا لم يختار بقية الأعضاء في المستثمرة و لا الديوان ممارسة حق الشفعة يرخص الديوان للمتنازل بعد موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقاً لنص المادة 18 من قانون 10/03 و يكون لمدة حق الإمتياز المتبقية.

أما فيما يخص إنتقال حق الإمتياز للورثة فنظراً لكون الميراث يشكل عادة حاجزاً لمواصلة إستغلال الأرض الفلاحية و خاصة إذا كان أحدهم يرغب في الخروج من الشيوع و باقي الورثة يرغبون في مواصلة الإستثمار [48] ص 97 لذا فإن قانون 10/03 جاء بعدة حلول لتجنب المأزق الذي تعرفه بعض المستثمرات الفلاحية لضمان إستمرارية الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية محل الإستثمار ، و بموجب هذا القانون فإن المستثمرة الفلاحية لا تتوقف بوفاة أحد أعضائها كون أن حق الإمتياز ينتقل إلى ورثة العضو المتوفى كل حسب نصيبه الشرعي و يجب على الورثة إختيار إحدى الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من قانون 10/03 في أجل سنة إبتداءاً من تاريخ وفاة مورثهم و المتمثلة فيما يلي :

على الورثة تعيين واحد منهم يمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة و هذا لتجنب القسمة الوراثية في حالة تعدد الورثة، و إذا كان من بين الورثة قصر يجب مراعاة أحكام قانون الأسرة.

حسب رأينا أن تمثيل الورثة بواسطة واحد منهم يكون عن طريق عقد الوكالة و التي عرفتها المادة 571 من القانون المدني الجزائري بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و بإسمه.

و نلاحظ أن المادة 25 من قانون 10/03 لم تشترط أن يكون من بين الورثة من يمارس الفلاحة و ذلك مراعاة لحقوق الأراامل و القصر ورثة المستفيد المتوفى.

كما أن الجديد الذي أتى به قانون 10/03 هو مراعاة حقوق القاصر كون أن هذا الأخير ، إذ أوجبت المادة 25 المشار إليها أعلاه مراعاة أحكام قانون الأسرة الجزائري، فـقانون 87/19 لم يتطرق إلى حالة وجود القصر ضمن الورثة.

و بالرجوع إلى قانون الأسرة نجد أن المشرع الجزائري نظم أحكام الولاية على مال القاصر في المواد 87 و ما يليها ، إخضاع مال القاصر إلى أحكام الولاية كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري [49] ـ نظم إجراءات الولاية على مال القاصر في المواد من 464 إلى 478 و الذي أعطى للقاضي إمكانية مراقبة الولاية من تلقاء نفسه أو بناء على طلب ممثل النيابة أو بطلب من أي شخص تهمة المصلحة من وضع تحت الولاية، والأصل أن ولي طبقا للمادة 87 من قانون الأسرة الجزائري ، و تخضع إدارة أموال القاصر في حالة وفاة الوالدين إلى رقابة القاضي و يعين القاضي طبقا لأحكام قانون الأسرة مقدما من بين أقارب القاصر ، و في حالة تعذر ذلك يعين شخصا آخر يختاره بشرط أن يكون المقدم أهلا للقيام بشؤون القاصر وقادرا على حماية مصالحه ، كما أن القاضي يقوم بتثبيت الوصاية أو رفضها بعد وفاة الأب فيجوز للقاضي وضع القاصر تحت وصاية الوصي المختار (الوصي يختار أو يعين من قبل الأب ، أو الجد إذا لم تكن له أم تتولى أموره أو تثبت عدم أهليتها لذلك بالطرق القانونية) عندما تتوفر فيه الشروط طبقا لأحكام المواد 92 و 93 من قانون الأسرة الجزائري ، وفي حالة رفض القاضي الوصاية يعين مقدما للقاصر ، و يجب مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري التي تقتضى الحصول على إذن القاضي .

للورثة حل ثاني يتمثل في إمكانية التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم ، فالأصل أن التنازل يكون مجاني و لكن لحل النزاعات التي قد تثار بين الورثة حول إستغلال الأرض الفلاحية محل الإمتياز يمكن لهم الإتفاق بينهم على التنازل لأحدهم بمقابل مالي، و يكون التنازل في هذه الحالة بمثابة البيع.

كما أن للورثة الحق في التنازل عن حقوقهم وفي هذه الحالة يتنازل ورثة المتوفى للغير و لكن يجب مراعاة الشروط المحددة في قانون 10/03 طبقا للمواد 04، 05، 16، 19 منه و التي سبق لنا دراستها في المبحث الثاني إجراءات منح عقد الإمتياز كما يجب أيضا مراعاة أحكام المادة 18 من نفس القانون و ذلك بشيئت هذا التغيير لصاحب الإمتياز بموجب دفتر شروط وعقد امتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية.

و في حالة عدم إختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه بعد مرور مهلة سنة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك ، و ذلك لتفادي بقاء الأرض الفلاحية غير مستغلة و مهملة.

و قد تتسأل عن وجوب الشهادة التوثيقية لإنتقال حق الإمتياز من المورث إلى الورثة ؟

الشهادة التوثيقية هي وسيلة وأداة لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تفيد إنتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أوالموصى لهم ، و الهدف منها هو شهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية تطبيقا لمبدأ الأثر الإضافي للشهر و وسيلة للحفاظ على سلسلة إنتقال الملكية العقارية ، كما أن نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يتطلب القيام بهذا الإجراء لأن هذا النظام معروف عنه أنه يحتاج دائما إلى تجديد المعلومات.

و يلاحظ أن هناك من يذهب إلى القول بعدم وجود موجب لإستخراج الشهادة التوثيقية مادام أن إنتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية طبقا للمادة 15 من الأمر 75/74 المشار إليه أعلاه.[47] ص 209، 212

إلا أن هناك من يرى بأنه لا يجوز للوارث أن يتصرف في نصيبه من التركة إلا بعد شهر حقه لدى مصلحة الحفظ العقاري وهو نفس المبدأ الذي أخذت به التشريعات العربية مثل التشريع السوري الذي جعل إنتقال الحقوق العقارية إلى الورثة ساريا من يوم وفاة أصحابها ولو لم تسجل في السجلات العقارية غير أنه لا يجوز للوارث التصرف فيها إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري[50] ص 4243

وهناك إتجاه ذهب إلى أن إنتقال الحق العيني عن طريق الوفاة يتحقق عند شهر الشهادة التوثيقية لكن يسري مفعوله بأثر رجعي من يوم الوفاة. [51] ص 35

و بالنسبة للمستثمرات الفلاحية يرى الأستاذ بوركي محمد أن الشهادة التوثيقية واجبة لإنتقال الحقوق للورثة بالنسبة للمستثمرات الفلاحية في ظل قانون 87/19 طبقا للمادة 91 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك وفقا للأجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم. [52] ص 41

غير أن المحكمة العليا ذهبت في أحد قراراتها إلى عدم تطبيق المادة 91 من المرسوم 76/63 و الذي جاء فيه : " أنه يحق للأرملة الحلول محل زوجها في نفس حقوقه وواجباته في الإستغلال الجماعي للأراضي التابعة للأملك الوطنية في إطار المستثمرات الفلاحية تطبيقا لأحكام المادتين 23 و 24 من قانون 87/19 " . [53] ص 227

و حسب رأينا أن الشهادة التوثيقية غير واجبة لإنتقال حق الإمتياز إلى الورثة ، طالما أن المادة 18 من قانون 10/03 أوجبت إثبات كل تغيير لصاحب الإمتياز بناءا على دفتر شروط و عقد إمتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية و بالتالي فإن الورثة سينتقل إليهم حق الإمتياز بإعتباره حق عيني عند شهر عقد الإمتياز الخاص بهم بصفتهم أصحاب إمتياز.

2.1.1.2.3. إمكانية إكتساب عدة حقوق إمتياز لتوسيع المستثمرة الفلاحية و

عصرنتها:

الأصل أنه لا يجوز للمستثمر صاحب الإمتياز إكتساب أكثر من حق إمتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني ، و لكن إستثناءا أجاز المشرع للشخص الواحد إكتساب عدة حقوق إمتياز من أجل تكوين مستثمرة فلاحية واحدة ، و عرفت المادة 16 من قانون 10/03 " المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " بأنها كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.

فإذا بقيت بعض الأراضي الفلاحية و الأملك السطحية المتصلة بها غير ممنوحة يمكن لإدارة أملك الدولة و بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وبعد ترخيص من طرف الوالي أن تمنح هذه الأملاك عن طريق إعلان الترشح طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 للجزائريين الذين ليست لهم مواقف معادية لحرب التحرير والذين لهم مؤهلات علمية وتقنية مثل المهندسين والتقنيين في الفلاحة و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمر الفلاحة و عصرنتها.

غير انه و للتشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحة تعطى الأولوية في منح هذه الأراضي الفلاحة والأملاك السطحية المتصلة بها للمستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرة ذات أصحاب إمتياز متعددين ، أو للمستثمرين أصحاب الإمتياز المجاورين من أجل توسيع مستثمراتهم في حالة عدم وجود الفئة الأولى أو لم تطالب بذلك مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 [54] و التي مفادها أنه في حالة تشكيل مستثمرة فلاحة من قطعة واحدة كما عرفتها المادة 16 من قانون 10/03 يجب أن لا تفوق مساحتها 10 أضعاف المستثمرة الفلاحة المرجعية كما حددها المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحة. [55]

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المشار إليه أعلاه نجد أن المادة 03 منه حددت المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحة حسب نوع الأراضي أ، ب ، ج ، د و ما إذا كانت مسقية أو غير مسقية و حسب نظام المزروعات.

2.1.1.2.4. الحق في الإنسحاب من المستثمرة الفلاحة:

يحق للمستثمر صاحب الإمتياز الإنسحاب من المستثمرة الفلاحة قبل إنتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط و ذلك بطلب من المعنى طبقا للمادة 26 من قانون 10/03.

و الملاحظ أن قانون 10/03 لم يحدد أي مدة لممارسة الحق في الإنسحاب غير أنه بالرجوع الى دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحة التابعة للأملاك الخاصة للدولة نجد أنه حدد مدة سنة على الأقل لتقديم طلب للإنسحاب و الذي يكون بواسطة إشعار.

2.1.1.2.5. الحق في الإستفادة من القروض و دعم الدولة:

إن صاحب الإمتياز قد يعجز عن توفير المال الضروري للقيام بالنشاط الفلاحي كتجهيز شبكات جلب و صرف المياه و تمهيد الأرض ، لذا فإن بنك الفلاحة و التنمية الريفية و الذي يعد بنك متخصص في القطاع الفلاحي المنشأ بموجب المرسوم رقم 82/106 المؤرخ في 03 مارس 1982 المعدل بالأمر 85/81 المؤرخ في 30 أوت 1985 يسعى إلى توفير الرأسمال الضروري لإنعاش الفلاحة الوطنية من خلال تلقي الودائع من الفلاحين وتقديم القروض الفلاحية [36] ص 225 ، التي تكون متوسطة و طويلة الأجل بهدف تكوين رأسمال ثابت لتمويل القطاع الفلاحي. [56] ص 190

و لقد عرفت المستثمرات الفلاحية في ظل قانون 87/19 صعوبة الحصول على القروض البنكية ، كون أن البنك رفض في كثير من الأحيان منح القروض بسبب غياب الضمانات لدى المنتجين كون أن الأراضي الفلاحية ملك للدولة و لا يمكن رهنها لضمان القرض الفلاحي [36] ص 226 ، كما أن توقيع الرهن على حق الإنتفاع لا يضمن الديون بصفة مؤكدة حتى في حالة قيام البنك بإجراءات الحجز على حصة المستفيد كون أنه في حالة البيع بالمزاد العلني فإن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه شروط معينة بأن يكون فلاحا وأن يكتسب حصة واحدة و أن يقبل به باقي الشركاء، كل هذه الشروط جعلت من العسير التنفيذ على حصة المستفيد من المستثمرة الفلاحية مما يجعل الجهات المقرضة لا تقدم على تمويل المستثمرات الفلاحية ، ولقد حاول المشرع الجزائري بقدر الإمكان جعل إمكانية الإستفادة من القروض ممكنة متفاديا بذلك الشروط التي كانت مفروضة من قبل، وبالرجوع إلى قانون 10/03 نجد أن المادة 12 منه نصت على إمكانية الرهن وعليه فإنه يمكن للمستثمرين أصحاب الإمتياز الإستفادة من القروض لتمويل نشاطهم الفلاحي من الهيئة المقرضة وذلك مقابل ضمان يتمثل في تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز، و يشترط في الراسي عليه المزاد (في حالة قيام هيئات القرض بالحجز على حق الإمتياز) ان يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني وان لا يكون من الأشخاص الذين تم اسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل سريان قانون 87/19 وان لا يصبح له اكثر من حق على مستوى الوطن. [27]

و لتتمة القطاع الفلاحي و تمكينه من القيام بمهامه الضرورية يجب توفر عدة عوامل من بينها ضرورة خلق وتوسيع البنوك الريفية وتعاونيات القرض و التي من شأنها أن تحقق ميزتين توفير المعلومات الضرورية للبنوك وتعاونيات القرض عن ظروف وإمكانيات الفلاحين والتي تعتبر كضمان للقروض إلى جانب مساهمتها في جلب مدخرات الفلاحين توفير للقطاع الفلاحي مصادر للحصول على القروض وبشكل مبسط وعقلاني [57] ص 109 ، لذا فإن قانون 08/16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي نص في المادة 85 و 86 منه على أن تمويل الفلاحة يتشكل من الدعم المالي للدولة، التمويل التعاضدي و القرض البنكي وعند الحاجة تنشأ هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته.

6.2.1.1.2. حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية:

نصت المادة 11 من قانون 10/03 على إمكانية اختيار الإستثمار الفردي ، فمن الشروط التي كانت مفروضة سابقا في ظل قانون 87/19 أن إستغلال الأرض يكون جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية و هي عبارة عن شركة مدنية تتكون من 3 أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة أرض بصفة جماعية وعلى الشيوغ، و طبقا لقانون 10/03 و مراعاة للنجاعة الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية فإن حق الإمتياز يمكن أن يمنح بصفة فردية ، فيمكن للمستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية و ذلك عن طريق تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية طبقا لقانون 97/490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، غير انه يترك الحرية للمستثمرين أصحاب الإمتياز الذين يريدون استغلال هذه الأراضي في الشيوغ في إطار اتفاقيات تحدد على وجه خاص نمط مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية. [28] ص 5

7.2.1.1.2. إكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية:

نصت عليه 20 من قانون 10/03 على تتمتع المستثمرة الفلاحية سواءا كانت فردية أو جماعية بكامل الأهلية القانونية في الإشتراط و التعهد والتعاقد و كذا التقاضي ، و حسب رأي الدكتور بن رقية بن يوسف أن مصطلح الأهلية القانونية غير

مناسب ، لأن هذه الصفة لا يمكن منحها إلا للأشخاص الطبيعيين وفقا لما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني ، أما المستثمرة الفلاحية فهي ليست شخص طبيعي و أنه كان على المشرع أن ينص على منحها الشخصية المعنوية طبقا لنص المادة 49 من القانون المدني الجزائري.[14] ص 170

و نشير إلى أن قانون 87/19 منح المستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية غير أن المادة 20 من قانون 10/03 المذكورة أعلاه نصت صراحة على أهلية التقاضي و بالتالي فإن للمستثمرة الفلاحية سواء فردية أو جماعية الصفة التي تخولها رفع الدعاوى أمام القضاء.

2.1.1.2. 8. إمكانية إبرام عقود شراكة:

نصت المادة 21 من قانون 10/03 على أنه : " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ، و يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وعليه فإن الجديد الذي جاء به هذا القانون هو وضع مستثمرة فلاحية صاحبة الإمتياز قادرة على التكفل بجلب رؤوس الأموال المتأتية من المشتركين غير المستثمرين الذين تقبلهم المستثمرة ، فعقود الشراكة تعمل على إعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال و التي تخصص حصرا لأشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية ، كون أن قانون المستثمرات الفلاحية أثبت مع مرور الوقت محدوديته لانعدام القدرات المالية للمستثمرين الفلاحين ، ما أدى إلى توقف العديد من المستثمرات الفلاحية عن النشاط ولجوء الكثير من أصحابها إلى تأجير الأراضي بطرق غير قانونية.

و لقد حددت المادة 26 من المرسوم رقم 10/326 كفاءات الشراكة لإستغلال الأراضي الفلاحية و التي ذكرت بأن إبرام عقد الشراكة يتم أمام الموثق بمعنى أن عقد الشراكة يجب أن يفرغ في محرر رسمي ، و للمستثمر صاحب الإمتياز و الشريك الحرية الكاملة في تحديد مدة الشراكة بشرط أن يكون تحديدها سنويا أو

لعدة سنوات كما أن مدة الشراكة يجب أن لا تتجاوز مدة الإمتياز المتبقية وقت إبرام العقد.

كما يجب أن يبين العقد هوية الأطراف وإسم الشركة و كل المساهمين، و ذكر مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الإستثمار توزيع المهام والمسؤوليات مع مراعاة المادة 22 من قانون 10/03 و كيفيات المشاركة في نتائج الإستغلال و تقاسم الأرباح ، عند إبرام العقد من قبل الموثق يقوم هذا الأخير بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك.

2.1.1.2. 9. حق الإنخراط ضمن تنظيمات مهنة للفلاحين:

يمكن للمستثمرين الفلاحين أن يتنظموا في جمعية من أجل ترقية نشاطاتهم المهنية ، كما يحق لهم إنشاء تعاونيات فلاحية لإحتياجات نشاطاتهم بموجب عقد رسمي طبقا للمواد 50 و ما يليها من قانون 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

فالتجمع في جمعية يسمح لهذه الأخيرة بترقية نشاطاتها المهنية و الخروج من العزلة وخاصة التمكن من إسماع صوتها من خلال رئيسها سواء لدى الإدارة أو لدى الشركاء الاقتصاديين ، ويمكن للجمعيات المهنية التجمع حسب الفرع على المستوى المحلي والجهوي والوطني من أجل تنسيق أحسن لنشاطاتها. [58] ص 43

أما التعاونيات الفلاحية تهدف إلى إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو الشراء أو التسويق وتحسين نوعية المنتجات.

2.1.2. آثار العقد بالنسبة للدولة

لقد منح قانون 10/03 الدولة سلطة المراقبة و توقيع الجزاء و هي سلطات غير مألوفة في عقود القانون الخاص و التي تمكنها من المحافظة على المصلحة العامة و ضمان حسن سير استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة لها و هذا ما سنتناوله.

1.2.1.2. سلطة الدولة في المراقبة

للدولة صلاحية الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الإمتياز بإعتبار أن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية الممنوحة للإمتياز تعود إليها فلا يمكنها أن تتنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة لأملآكها الخاصة، ويقصد بصلاحية الإشراف التأكد من أن المتعاقد ينفذ العقد وفق الشروط المتفق عليها.

و تمارس الدولة صلاحية الإشراف والرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها و يتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية والذي أضيفت له طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 96/87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و دفتر شروط تبعات الخدمة الملحق به المتممة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 09/339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 مهمة ضمان متابعة شروط إستغلال الأراضي التابعة للأملآك الخاصة للدولة الممنوحة للإمتياز و وضع أدوات تقييم إستعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الإمتياز.

فبالإضافة إلى ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة في حالة تنازل المستثمر عن حق الإمتياز ، فإنه يمكن له أيضا ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تقوم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10/03 والنصوص التطبيقية له و كذا دفتر الشروط طبقا لما نصت عليه المادة 27 من المرسوم 10/326 و على المستثمر صاحب الإمتياز أثناء عمليات الرقابة ، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و حتى الوثائق المطلوبة.

و يلتزم المستثمر صاحب الإمتياز بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة .

كما يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمتابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس بإستمرارية نشاطها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما حسبما نصت عليه المادة الأولى المعدلة والمتممة للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 96/87.

ومن بين المهام التي أسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المادة 02 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 96/87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و دفتر شروط تبعات الخدمة الملحق به السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

و تنص المادة 31 من قانون 10/03 على ما يلي : " يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة إنتقالية و في إنتظار منح حق الإمتياز ، العمل على إستغلال الأراضي المعنية بأحكام المواد 24 و 25 و 30 أعلاه " و ذلك لكي لا يتوقف الإستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملك السطحية الملحقة بها موضوع الإمتياز.

فبقراءة المواد 24 و 25 و 30 من قانون 10/03 يتضح لنا أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعمل على استغلال أراضي المستثمرات الفلاحية في حالة فسخ عقد الإمتياز أو وفاة المستثمر صاحب الإمتياز أو عند عدم إختيار الورثة أحد الحلول المنصوص عليها طبقا للمادة 25 من نفس القانون أو الأراضي الفلاحية التي لم يودع المستثمرون الفلاحيون أو الورثة طلب تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز خلال المدة المحددة قانونا حتى لا تتعرض هذه الأراضي للإهمال نتيجة توقف المستفيدين عن استغلالها.

2.2.1.2. سلطة الدولة في توقيع الجزاء

إذا كانت الدولة تتولى مهمة الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الإمتياز ، فإن لها سلطة توقيع الجزاء عند قيام المستثمر صاحب الإمتياز بالإخلال بأحد الإلتزامات التي تقع على عاتقه وفقا لما نصت عليه المواد 22 و 23 و 04 من قانون 10/03.

و لقد حددت المادة 29 من قانون 10/03 أربع حالات التي تشكل إخلالا بالإلتزامات من طرف المستثمر صاحب الإمتياز والمتمثلة في أولا تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و للأملك السطحية نصت المادة 14 من قانون 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أنه يمنع كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ، و لقد عرفت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري [24] الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بأنها كل أرض تنتج

يتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً.

لذا يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز طبقاً للمادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي والمادة 29 من قانون 10/03 إستغلال الأراضي الفلاحية في النشاط الفلاحي و المحافظة على طبيعتها الفلاحية، وفي حالة القيام بأي عمل يؤدي إلى تحويل الأرض أو الأملاك السطحية الملحقة بالمستثمرة الفلاحية عن طابعها الفلاحي كتخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة أو تحويل الأرض إلى المجال العمراني أو الصناعي فإن ذلك يشكل إخلالاً بإحدى التزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

ثانياً عدم إستغلال الأراضي الفلاحية و /أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة فلقد تعرضت أغلب الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المستغلة في ظل قانون 87/19 للإهمال من قبل الفلاحين ، لذا إعتبرت المادة 29 من قانون 10/03 عدم إستغلال الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى عدم إستعمال الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة إخلالاً للمستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته.

كما أن المادة 20 من قانون 08 / 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي نصت على أن الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية بصفة عامة يكون إلزامياً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

ثالثاً التآجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية ، و يقصد بالتآجير من الباطن تآجير المستأجر حقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهم و يستوي أن يكون التآجير وارد على العين المؤجرة كلها أو بعضها [59] ص 74 وبالرجوع إلى قانون 87/19 لا نجد أي نص يمنع صراحة إيجار الأراضي الفلاحية من الباطن ، و لكن المادة 21 منه نصت على أنه يتعين على العضو في المستثمرة الفلاحية المشاركة في الأشغال بصفة شخصية ومباشرة ، غير أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90/51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من قانون 87/19 نصت صراحة على أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال إيجار الأراضي الممنوحة سواءاً كان ذلك من طرف أحد الأعضاء أو من قبل كل جماعة المستغلين.

و بالرجوع إلى بعض قرارات المحكمة العليا نجد أنها إعتبرت الإيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا عدم الأثر وأنه عمل مخالف للقانون يرتب البطلان ، و أن إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار المستثمرات الفلاحية يكون شخصيا ، فلقد جاء في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 20 مارس 2002 ملف رقم 227424: "أن المستثمرة الفلاحية شركة مدنية - نعم - تمسك بعقد الإيجار- لا - خضوعها للقانون المدني- نعم ، إبعاد تطبيق القانون التجاري - تطبيق سليم للقانون ، المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني وطبقا للمادة 21 من قانون 87/19 فإن الإستغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون إستغلال شخصيا للمستفيد فقط وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا و لا أثر له وعليه فإنه لا مجال لتطبيق المادتين 173 و 176 من القانون التجاري المحتج بهما... وحيث من جهة أخرى وحتى مع افتراض صحة الوثيقة المتمسك بها كإيجار مع أنها تفتقر و كما أشار إلى ذلك المجلس وعن صواب إلى كل العناصر المكونة لهذا العقد ، فإن المشرع في المادة 21 من قانون 87/19 قد إشتراط على المستفيد أن يستغل شخصيا الأرض الممنوحة له وبالتالي فكل إيجار مهما كانت طبيعته وهذا على خلاف النقل والتنازل تبعا لما نصت عليه المادة 24 من نفس القانون يعد لاغيا ولا أثر له منعا لكل مضاربة وبالتالي تكون المادتان 173 و 176 من القانون التجاري المحتج بهما لا مجال لتطبيقهما على دعوى الحال وحيث بهذا فإن القضاة بفصلهم كما فعلوا قد طبقوا صحيح القانون. [60] ص 251

كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 253567 المؤرخ في 24 سبتمبر 2003 أن المستثمرة الفلاحية الجماعية - إيجار لا ، يكون باطلا و مخالفا للقانون تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة ، عن الوجه المثار تلقائيا عملا بالمادة 234 من قانون الإجراءات المدنية المأخوذ من مخالفة القانون لا سيما المادة 18 من قانون 87/19 حيث أنه وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإن قضاة الإستئناف و على الرغم من كونهم عاينوا و أبرزوا في قرارهم بأن المطعون ضده حل بالأرض التابعة للمستثمرة الفلاحية الجماعية المنشئة بموجب عقد إداري مشهر وذلك بمقتضى عقد إيجار في شكل محرر عرفي من لدى بعض أعضاء المستثمرة الفلاحية و منهم رئيسها الأسبق راحو يقضون برفض دعوى الطاعنين وهم من باقي أعضاء المستثمرة الجماعية على أساس أن إستئجار المزرعة لا يغير من طبيعتها القانونية و لا من طبيعة العقار و الحال أن المادة 18

من القانون 87/19 تلزم المنتجين المستفيدين بإستغلال الأرض أو المزرعة بصفة جماعية و على الشيوخ وبصفة شخصية ومباشرة وفضلا عن ذلك فإن المرسوم رقم 90/51 المؤرخ في 06/02/1990 قد جعل من تأجير الأرض للغير من طرف المنتجين المستفيدين سببا في إسقاط حقهم في الإنتفاع الدائم المنصوص عليه بالمادة 06 من القانون 87/19 المذكور و هي الأحكام التي لا تدع مجالا للشك في كون الإيجار في هذه الحالة عمل مخالف للقانون يرتب البطلان بغض النظر عن الشكل الذي يفرغ فيه العقد و من هنا فإن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون لا سيما الأحكام المبينة آنفا الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض.[53] ص 253 و ما بعدها

لذا فإن المشرع الجزائري نص صراحة في قانون 10/03 على أن أي إيجار من الباطن سواء للأرض الفلاحية محل الإمتياز و حتى تأجير الأملاك السطحية الملحقة بها ممنوع و يشكل إحدى حالات الإخلال بالإلتزامات الملقاة على المستثمر صاحب الإمتياز.

رابعا عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين فقانون 10/03 إعتبر عدم دفع الإتاوة السنوية لمدة سنتين متتاليتين إخلالا بالإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

نلاحظ أن المشرع الجزائري تدارك الأمر فيما يخص توقيع الجزاء في حالة عدم دفع الإتاوة لاسيما أن العديد من المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم إمتنعوا عن دفعها ، ففي ظل قانون 87/19 و إن كان يمكن اللجوء إلى القضاء لإلزام المستثمرين لدفع الإتاوة ، إلا أنه لا يمكن توقيع الجزاء على المستثمر في حالة امتناعه عن دفع الإتاوة ، كما أنه لا يمكن أيضا المطالبة قضائيا بإلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر الممتنع عن دفع الإتاوة و هذا ما ذهب إليه قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 06/04/2004 ملف رقم 011798 و الذي جاء فيه ما يلي : " حيث يتجلى من دراسة الملف أن مديرية أملاك الدولة لولاية الطارف أقامت دعوى ضد المستثمرة و إتمت بموجبها القضاء بإلغاء العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية لولاية الطارف و إلزام أعضاء المستثمرة بدفع قيمة الإتاوة المترتبة على سنوات الإستغلال منذ تاريخ إنشائها الموافق لـ 15/01/1994 إلى غاية صدور القرار و المقدر 1.166.400.00 دج ، حيث إنتهى النزاع بصدور القرار محل الإستئناف وعن الوجهين

المأخوذين من إنعدام و قصور في التسبيب والخطأ في تطبيق القانون، حيث ذكرت المستأنفة أن القرار لم يحدد فترة الأتاوى المحكوم بها و لم يشر إلى أي شهر أو أي سنة ولم يشر إلى المبلغ الذي دفعه المستأنفون والمبلغ المتبقى وأن القرار مخالف لأحكام القانون 87/19 حيث أن المستأنفة تتحدث عن المبلغ الذي دفعته مقابل الأتاوى ولكن لم تقدم أدنى دليل على ذلك زيادة على ذلك فإن قضاة المجلس ألزموا المستأنفة بدفع المبلغ المطالب به من طرف أملاك الدولة و هو المبلغ المتراوح من 15/01/1994 تاريخ إستغلال المستثمرة بالوعاء إلى غاية صدور القرار، حيث أن المستأنفة لم تقدم ما يبرر أنها قامت بدفع الإتاوة مقابل إستغلالها المستثمرة حيث أن المبلغ المطالب به مؤسس على أحكام القانون رقم 87/19 الذي ينص في مادته السادسة بأنه يمنح حق الإنتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها و كيفيات تحصيلها و تخصيصها في قوانين المالية و عليه فإن القانون المذكور منح حق الإنتفاع الدائم على الوعاء العقاري مقابل إلتزامها بدفع إتاوة سنوية، حيث أن هذه الإتاوة حددت بمقتضى القانون 88/33 المؤرخ في 88/31/12 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، حيث ما دام أن المستأنفة لم تبرر أنها إحتزمت الإلتزامات المفروضة عليها قانونا فإن قضاة المجلس بقضائهم عليها بدفع مبالغ الأتاوى هو إستنتاج صحيح و سليم يتعين معه تأييد القرار المستأنف. [13] ص 224

وقد يتعرض المستثمر صاحب الإمتياز في حالة اخلاله بالإلتزاماته الى عقوبة فسخ عقد الإمتياز و ذلك كعقوبة تفرض عليه، و سلطة فرض العقوبة أو الجزاء من طرف الإدارة على المتعاقد معها موجودة بأشكال متعددة معروفة في العقود الإدارية، غير أن عقوبة الفسخ التي تضع نهاية للعقد لا توقع إلا في حالة إرتكاب خطأ جسيم الذي يمثل خرق للأنظمة من طرف المستفيد من الإمتياز، والإدارة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع هذه العقوبة إذا نص العقد على ذلك غير أنها ملزمة أولا بإتباع الإجراءات المسبقة المتمثلة في الإعدار بالتنفيذ [61] ص 308، و تعتبر عقوبة الفسخ من أخطر الجزاءات التي توقعها الإدارة على المتعاقد و هو يتم بإرادتها المنفردة. [10] ص 635

بالإضافة إلى الحالات الواردة على سبيل الحصر في المادة 29 من قانون 10/03 والتي تعرض صاحبها لعقوبة فسخ عقد الإمتياز، نجد ان المادة 16 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نصت على أن أي تصريح كاذب عند إيداع

ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يعرض صاحبه إلى عقوبة فسخ عقد الإمتياز ، كما أنه بالرجوع الى المادة 8 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة نجد أنها اعتبرت أيضا عدم قيام المستفيد صاحب الإمتياز بالتصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الإمتياز، وكذا غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة إخلال بالالتزام يعرض صاحبه لعقوبة الفسخ ، غير انه في كل الحالات لا توقع عقوبة فسخ عقد الإمتياز إلا بإتباع الإجراءات المسبقة المنصوص عليها في المادة 28 من قانون 10/03 والمتمثلة في إعدار المستفيد صاحب الإمتياز عن طريق المحضر القضائي المؤهل قانونا لمعائنة المخالفات المرتكبة من قبل المستفيدين أصحاب الإمتياز ونشير إلى أنه في ظل سريان قانون 87/19 فإن صلاحيات البحث عن المخالفات المرتكبة من قبل المستثمرين الفلاحية منحت لأعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينين من طرف الوالي المختص إقليميا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 90/51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من قانون 87/19 والمنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق .

و بعد معائنة المحضر القضائي للمخالفة المرتكبة من قبل المستثمر صاحب الإمتياز يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعدار المخالف حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية ، وفي حالة عدم دفع الإتاوة يمنح المخالف أجلين متساين و يجب توجيه له إعدارين غير مثيرين طبقا لما نصت عليه المادة 08 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، و في حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إنقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية ، و يكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

في الأخير نشير إلى أنه بالإضافة إلى عقوبة الفسخ الإداري التي يمكن أن يتعرض لها المستثمر صاحب الإمتياز في حالة قيامه بتحويل لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية عن طابعها الفلاحي و إستعمالها لأغراض أخرى غير الفلاحة ، فإن

المخالف يمكن متابعتها جزائيا و معاقبته طبقا للمادة 87 من قانون 08/16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي .

3.1.2. الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

عرف قانون 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي و كذا قانون 10/03 الإمتياز بأنه عقد دون تحديد طبيعته كما سبق وأن ذكرنا عند دراستنا للتعريف القانوني لعقد الإمتياز في الفصل الأول ، و كنا قد طرحنا تساؤل حول طبيعة عقد الإمتياز الذي يتميز بأنه محدد المدة و بأنه يرتب حق عيني عقاري قابل للتنازل والحجز ، فهل عقد الإمتياز من عقود القانون الخاص أو هو عقد من عقود القانون العام أو هو عقد إيجار طويل المدة بإعتبار أن الحد الأقصى لمدة الإمتياز يصل إلى 40 سنة ؟

1.3.1.2. عقد الإمتياز من عقود القانون الخاص

كان الرأي السائد طوال القرن التاسع عشر في فرنسا ومصر أن عقد الإمتياز أو الإلتزام بصفة عامة هو عقد مدني يخضع لقواعد القانون المدني المقررة في العقود .

فالعقد هو توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني ، فأساس العقد هو الإرادة المشتركة لطرفيه و هي التي تنشئه في ذاته ، فالإرادة لها سلطان ذاتي فهي وحدها كافية لإنشاء العقد أو التصرف القانوني بوجه عام ، وهي الحرة في تحديد و تعيين الآثار التي تترتب على العقد أو التصرف القانوني و هو ما يعرف بمبدأ سلطان الإرادة المستمد من القانون الروماني و يترتب على هذا المبدأ عدة نتائج أولا أن الإلتزامات الإرادية هي الأصل فلا يلزم الشخص بحسب الأصل إلا بإرادته ، و حرية التعاقد فلا إجبار عليه أن يدخل في رابطة عقدية و كذا الحرية في تحديد الآثار فالمتعاقدان لهما كامل الحرية في تحديد آثار هذه الرابطة و ثانيا العقد شريعة المتعاقدين. [62] ص 43

و أهم هذه القواعد أن العقد شريعة المتعاقدين، فالعقد يلزم المتعاقدين كما يلزمهما القانون ، و لذا فلا يمكن لأي منهما الإنفراد بتعديل العقد أو بإنهائه و كذلك لا يجوز للقاضي أن يقوم بذلك ، و بالتالي لا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق

الطرفين والشروط التي لا يجوز نقضها ولا تعديلها هي الشروط الواردة في عقد الإلتزام أو الإمتياز وفي دفتر الشروط .

و لكن إذا أخذنا بهذا الرأي على إطلاقه و إعتبرنا عقد الإمتياز عقد مدني يخضع لقواعد القانون المدني فإن ذلك يحول دون تدخل الدولة عن طريق الرقابة والإشراف. [10] ص 41

و بقيت النظرية التقليدية التي كيفت عقد الإمتياز أو إلتزام المرافق العامة بأنه عقد مدني سائدة طوال القرن التاسع عشر إلا أن عيوب هذه النظرية بدأت تظهر، أهمها أنها تولى الملتزم حماية تتعارض مع طبيعة المرفق العام و مقتضائته و ما يجب للإدارة من سلطة تستطيع بموجبها أن تساير المرفق بما يقتضيه من تطور. [11] ص 292

2.3.1.2. عقد الإمتياز من عقود القانون العام

عقد الإمتياز طبقا لقانون 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي و قانون 10/03 هو عقد إداري ذلك أن المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي عرفت الإمتياز بأنه " عقد يصدر عن السلطة " كما أن المادة 04 من قانون 10/03 تعرف الإمتياز بأنه " عقد يصدر عن الدولة " فالعقد الإداري ينعقد ويبرم بين شخص من أشخاص القانون العام و أحد أشخاص القانون الخاص ، بينما أطراف عقود القانون الخاص هم في أغلب الحالات أشخاص القانون الخاص ، كما أن العقود الإدارية تتميز بطابع خاص يتمثل في إمتيازات و مظاهر السلطة العامة ومقتضيات مبادئ المرفق العام ، فالعقد الإداري يستهدف تسيير المرفق العام و تغليب وجه المصلحة العامة على مصلحة الأفراد الخاصة [63] ص 554 ، وعقد الإمتياز طبقا لقانون 10/03 يهدف إلى تغليب المصلحة العامة بتكثيف الإنتاج الفلاحي والمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد.

كما سبق و أن درسنا بأن للدولة سلطة المراقبة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا سلطة توقيع الجزاء و هذه الإمتيازات التي تتمتع بها الدولة في عقد الإمتياز لا نجد لها إلا في العقود الإدارية والتي وإن كانت تتفق مع العقود المدنية في كونها تنشأ من توافق إرادتين إرادة الجهة الإدارية وإرادة المتعاقد معها ، غير أنها تختلف عنها في أمور عديدة وهي تمتع الإدارة في العقود الإدارية بإمتيازات

الإشراف على التنفيذ وتوقيع الجزاءات و إنهاء العقد بإرادتها المنفردة خروجاً عن المبدأ القائل " العقد شريعة المتعاقدين " ضمناً لسير المرافق العامة بانتظام وتحقيقاً للصالح العام كما تخضع الإدارة لقيود في إختيار المتعاقد معها و في إبرام العقد الإداري و هي قيود لا يخضع لها الأفراد في عقودهم الخاصة. [64] ص 331

3.3.1.2. عقد الإمتياز هو من عقود الإيجار طويلة المدة

عقود الإيجار بصفة عامة هي من عقود الإدارة و من أهم مميزاتها الطابع المؤقت و أنها ترتب حقا شخصيا على الشيء المؤجر و لا ترتب حقا عينيا. [14] ص

151

إلا أن هناك بعض أنواع عقود الإيجار التي ترتب حقا عينيا والتي تكون طويلة المدة ولا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها على الغير إلا بعد شهرها بالمحافظة العقارية فالمادة 17 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري نصت على أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها.

ولقد عرفت القوانين الفرنسية ضروبا مختلفة من الإيجارات الطويلة المدة و هي مبنية على العرف والعادات الفرنسية و تختلف باختلاف الأقاليم ، و أهم هذه الإيجارات وأكثرها إنتشارا هو عقد الأمفتيوز و هو شبيه بالحكر ، و أحكام الأمفتيوز كانت معروفة في القانون الروماني ثم انتقلت إلى القانون الفرنسي القديم و كان جائزا في هذا القانون أن يكون دائما ثم صدر قانون 18 ديسمبر سنة 1790 ف قضى أن تكون أقصى مدته تسعا وتسعين سنة أو ثلاثة أجيال ثم صدر قانون 25 يونيو سنة 1902 لينظم هذا العقد و جعل مدته لا تقل عن ثمانية عشرة سنة و لكن لا تزيد على تسع وتسعين سنة و أن حق المستأجر حق عيني. [16] ص 1435

ف عقد الإمتياز و إن كان محدد المدة إلا أن مدته طويلة نوعا ما أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد و يرتب حقا عينيا لصالح المستثمر صاحب الإمتياز و بموجبه ينتفع هذا الأخير بالأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة مقابل إتاوة ، كما لا ينتهي بموت المستثمر صاحب الإمتياز بل ينتقل إلى ورثته.

و بقراءة المادة 29 من قانون 10/03 نلاحظ أن المشرع إستعمل مصطلح التآجير من الباطن بنصها " يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في حالة...التآجير من الباطن للأراضي و أو الأملاك السطحية" ، فعدم جواز التآجير من الباطن لا يكون إلا في عقود الإيجار أين يقوم المستأجر بتآجير حقه في الإلتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهم ، و بالتالي فإن المادة 29 المشار إليها أعلاه إعتبرت المستفيد صاحب الإمتياز مستأجر يخضع لأحكام عقد الإيجار ، فهل معنى هذا أن العقد الذي يربط الدولة بالمستثمر صاحب الإمتياز هو عقد إيجار طويل المدة ؟

إن عقد الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 و جعل من الإمتياز النمط الوحيد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و إن كان يشبه لحد كبير عقود الإيجار طويلة المدة إلا أنه و حسب رأينا أنه يعد عقد إداري ذو طابع خاص ، و الذي لا تسري عليه قواعد القانون المدني في جميع نواحيه لاسيما وأن عقد الإمتياز يحتوى على نوعين من النصوص ، نصوص تعاقدية و هي التي تخضع للقانون المدني و لمبدأ سلطان الإرادة و هي النصوص المتعلقة بما ينشئه عقد الإلتزام من بعض الحقوق و الإلتزامات الشخصية للملتزم كمدة الإلتزام التي و إن حددها القانون ب 40 سنة كأقصى حد غير أن المستثمر صاحب الإمتياز له كامل الحرية في إختيار المدة المناسبة للإستغلال ، كما أن له الحرية في إبرام عقود شراكة مع الغير، أما النصوص التنظيمية و هي التي تقتضيها ضرورة تنظيم العلاقات بين المستثمر و الدولة كمبلغ الإتاوة الواجب دفعه سنويا المحدد بموجب قانون المالية فالإتاوة لا يمكن للمستثمر الإلتفاق مع الدولة على تحديدها ، كما أن للدولة سلطة المراقبة و سلطة توقيع عقوبة فسخ عقد الإمتياز التي تعد من أخطر الجزاءات وهذه الإمتيازات التي تتمتع بها الدولة في عقد الإمتياز لا نجد لها إلا في العقود الإدارية والتي منحت لها بحكم القانون بهدف تغليب المصلحة العامة.

2.2. إنتهاء عقد الإمتياز

عقد الإمتياز هو عقد مؤقت بإعتباره محدد المدة و غير مؤبد ، لذا فإنه ينتهي بطرق حددها قانون 10/03.

ويترتب على نهايته آثار هامة منها ما يتعلق بالأراضي الفلاحية التي ينصب عليها حق الإمتياز و التي تعد تابعة للأملك الخاصة للدولة و على الأملك السطحية الملحقة بها التي تنسأل عن مصيرها عند نهاية الإمتياز ، ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الإمتياز و كذا حقوق بعض الدائنين اتجاهه وكذلك إذا تعلق الأمر ببعض حقوق الإمتياز التي أقرها القانون لبعض الديون ، و هذا ما سنتطرق إليه من خلال المطللين التاليين تناول في المطلب الأول طرق إنتهاء عقد الإمتياز و في المطلب الثاني الآثار المترتبة عن إنتهاء عقد الإمتياز.

1.2.2. طرق إنتهاء عقد الإمتياز

بما أن عقد الإمتياز هو عقد محدد المدة ، ففي حالة عدم تجديده فإنه ينتهي بطرق محددة قانونا نصت عليها المادة 26 من قانون 10/03 و ذلك بإنقضاء مدته و هذا ما يعرف بالانتهاء العادي أو الطبيعي لعقد الإمتياز ، وقد ينتهي قبل إنقضاء مدته سواء بطلب من صاحب الإمتياز نفسه ، أو عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته وهنا يكون الإنتهاء غير طبيعي أو مبسّر.

1.1.2.2. النهاية الطبيعية لعقد الإمتياز

الأصل في العقود الإدارية أنها تنتهي و تزول بأسباب إنقضاء عادية و ذلك بتحقيق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الإلتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا. [63] ص 597 و ينتهي عقد الامتياز بإعتباره من العقود الإدارية أيضا نهاية طبيعية و عادية بتنفيذ كل ما تضمنه العقد ، و قيام صاحب الامتياز بتنفيذ كل الإلتزامات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا بإنقضاء مدة المحددة في العقد طبقا للمادة 04 من قانون 10/03 ، و هذا في حالة عدم تجديد مدة الإمتياز أما إذا رغب المستثمر صاحب الإمتياز في تجديد المدة يجب عليه أن يعلن عن رغبته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل إنتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326.

و بالرجوع إلى المادة 05 من دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، نجد أنها حددت بدأ سريان مفعول الإمتياز من تاريخ

نشر عقد الإمتياز في المحافظة العقارية ، و هنا تتساءل هل أن نهاية عقد الإمتياز تتطلب الشهر بالمحافظة العقارية؟

وفي هذا الصدد يرى الأستاذ أنور طلبه أنه إذا تضمن السند تحديد موعد لانقضاء الحق وتم شهره فإن هذا الشهر لا تقتصر حجته على اكتساب الحق مثل حق الانتفاع بل تمتد إلى كل أحكام السند ومن ثم يكون موعد انتهاء الحق مشهرا وبانتهائه ينقضي حق الانتفاع ، ويكون نافذا في مواجهة المتعاقدين ، وبالنسبة للغير أيضا دون حاجة لاتخاذ أي إجراء آخر إذ يتم الانقضاء بحكم القانون ، أما إذا لم يتضمن السند تحديد موعد الانقضاء فهذا الزوال يتطلب الشهر حتى يعلم الغير بحقيقة وضع العقار وبأن الحق المقرر عليه قد زال ويتم الشهر بطريقة التأشير الهامشي. [43] ص 627

و بالتالي مادام أن عقد الإمتياز مدته محددة مسبقا و معلومة فإنه ينتهي بانتهاء مدته دون الحاجة إلى الشهر بالمحافظة العقارية.

2.1.2.2. النهاية المنتسرة لعقد الإمتياز

قد لا تبقى العقود الإدارية بصفة عامة سارية حتى تنتهي مدتها و تنقضي إنقضاء عاديًا أو طبيعيا ولكن قد تنقضي للأسباب التالية : باتفاق الطرفين المتعاقدين الإدارة المتعاقدة والطرف المتعاقد معها من جهة أخرى ، أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي كالإخلال المتعاقد بالالتزامات التعاقدية ، و قد تنتهي بإرادة الإدارة المنفردة التي يمكن لها أن تنهي عقد الامتياز بإرادتها المنفردة وهذا كجزء توقعه على المتعاقد معها. [63] ص 598

غير أن عقد الإمتياز طبقا لقانون 10/03 ينفرد في إنتهائه الغير العادي بحالات مميزة وردت على سبيل الحصر في المادة 26 من نفس القانون و المتمثلة فيما يلي:

1. 2.1.2.2. بمبادرة المستثمر صاحب الإمتياز:

يمكن لعقد الإمتياز أن ينتهي قبل إنقضاء مدة الإمتياز المتفق عليها و ذلك بناءا على رغبة المستثمر صاحب الإمتياز، و هذا ما لا نجده في إنتهاء العقد الإداري.

وإن كان قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم قد أجاز لكل عضو في المستثمرة الفلاحية أن ينسحب من المستثمرة حتى لا يرتبط بالتزام يقيد حريته إلى أجل غير محدود ، إلا أنه إشتراط لجواز ذلك أن يعلن هذا العضو عن إرادته في الإنسحاب إلى سائر الشركاء قبل حصوله وأن يكون حسن النية في الإنسحاب و ألا ينسحب في وقت غير لائق [52] ص 41 ، غير أن قانون 03 /10 لم يضع أي شروط للمستثمر صاحب الإمتياز لإنهاء عقد الإمتياز ما عدا تقديم إشعار بالإنسحاب قبل مدة سنة على الأقل حسبما ورد بدفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

2.2.1.2.2 . بمبادرة من الإدارة:

كما يمكن للدولة أن تنهي عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة قبل إنقضاء مدة الإمتياز المتفق عليها عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته كتبوت عدم إستغلاله للأرض خلال فترة سنة واحدة.

و يكون هذا الإنهاء " بفسخ عقد الإمتياز" ، وفي هذه الحالة يتم الفسخ بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة ، و تلجأ الدولة لفرض عقوبة الفسخ لوضع حد لعقد الإمتياز و إنتهائه نهاية مبتسرة قبل الأوان ، و ذلك بعد إخطار من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم إمتثال المستثمر صاحب الإمتياز بعد إعداره و انتهاء الأجل المحدد في الإعدار، طبقا للمادة 28 من قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، كما سبق وان ذكرنا عند دراستنا لسلطة الدولة في توقيع الجزاء في الفرع الثاني من المطلب الثاني أثار العقد بالنسبة للدولة من المبحث الأول من هذا الفصل.

كما أن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد بإرادتها المنفردة دون الإلتجاء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه خلافا لما كان مقررا في ظل سريان قانون 87/19 ، فطبقا لهذا القانون في حالة إرتكاب أعضاء المستثمرة الفلاحية إحدى المخالفات كالقيام بإيجار الأراضي يحكم بفقدان حقوق المستغلين و وفقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90/51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من قانون

87/19، و المنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن
 كيفيات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق فإن الوالي يقوم برفع الدعوى
 أمام القاضي المختص المكلف بالنظر في إسقاط الحقوق العينية العقارية.

2.2.2. النتائج المترتبة عن إنتهاء عقد الإمتياز

يترتب على نهاية عقد الإمتياز مجموعة من الآثار نصت عليها المادة 26 من قانون
 10/03 منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها محل
 الإمتياز ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الإمتياز و كذا حقوق الدائنين
 اتجاهه لذا تناول في الفرع الأول إسترجاع الدولة للأراضي و الأملاك السطحية و
 في الفرع الثاني إلى التعويض.

1.2.2.2. إسترجاع الدولة للأراضي و الأملاك السطحية

بعد انتهاء عقد الإمتياز بإحدى الطرق التي سبق ذكرها ، بإنتهاء مدته أو
 نهاية مبتسرة قبل نهاية المدة المحددة في دفتر الشروط سواءا بمبادرة المستثمر صاحب
 الإمتياز أو بمبادرة من الإدارة ، يجب على المستثمر صاحب الإمتياز رد الأراضي الممنوحة
 للإمتياز و كذا الأملاك السطحية للدولة les biens superficiaires في الحالة التي كانت
 عليها طبقا للمادة 26 الفقرة الثانية من قانون 10 / 03 والتي تنص على ما يلي: "
 في كل الحالات ... تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز و كذا الأملاك
 السطحية في الحالة التي هي عليها ."

فالمستثمر صاحب الإمتياز ملزم برد الأراضي الفلاحية بإعتبار أن قانون 10/03
 منحه حق إمتياز عليها لمدة محددة دون حق الرقبة التي تبقى للدولة ، و بالتالي
 فعند إنتهاء عقد الإمتياز الذي يربطها مع المستثمر تجتمع كل عناصر حق الملكية
 الإستغلال و الإستعمال والتصرف في يد الدولة بإعتبار أن الأراضي الفلاحية
 الممنوحة للإمتياز تعد من ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

و إذا كان المشكل لا يثار حول الأرض الفلاحية كون أن ملكيتها تعود للدولة ،
 غير أن الإشكال يطرح فيما يخص الأملاك السطحية المتصلة بها.

فالأملك السطحية التي هي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة
 الفلاحية قد تختلط بالأملاك الخاصة للمستثمر صاحب الإمتياز.

فالمستثمر بصفة عامة في عقود امتياز المرفق العام قد يستعمل أموال مادية منقولة أو عقارية و لكن يجب التفرقة بين الأملاك الخاصة للمستثمر صاحب الإمتياز التي تعد ملك له ، والأملاك محل الإمتياز.

الإجتهد الفرنسي القديم فرق فيما يتعلق بالأملاك المتعلقة بإمتياز المرافق العامة بين الأملاك الخاصة للمستفيد صاحب الإمتياز les biens propres du concessionnaire التي تعد ملك له و التي يحتفظ بها عند إنتهاء عقد الإمتياز، و بين الأموال المعادة les biens de retour التي هي في الأصل ملك للهيئة المانحة للإمتياز تعاد لها عند نهاية الإمتياز ، و بين الأملاك المسترجعة les biens de reprise و التي تبقى الحرية للهيئة المانحة للإمتياز في استرجاعها أم لا حسب إختيارها عند نهاية الإمتياز وذلك حسب الشروط المحددة في إتفاقية أو عقد الإمتياز. [66] ص 42 و دفتر الشروط المتعلقة بالإمتياز هو الذي يحدد الأملاك محل الإمتياز و التي تعاد للهيئة المانحة للإمتياز عند نهاية الإمتياز ، سواء بصفة إجبارية و مجانية و هي التي يطلق عليها " الأموال المعادة " أو بصفة إختيارية بعوض و تسمى " الأموال المسترجعة " هي الأموال المستعملة في إستغلال المرفق المنشئة للأملاك الخاصة بالإمتياز. [67] ص 836

أما الأملاك الخاصة للمستفيد في الإمتياز المرافق العامة أو الخدمات العامة لا تعد جزء من أملاك الدولة رغم أنها تستعمل لخدمة المرفق العام.

ولقد سبق أن ذكرنا أنه يجب على أعضاء المستثمرات الفلاحية إرفاق ضمن الملف تصريح شرفي مصادق عليه يتضمن جرد محين للأملاك المستثمرة وفق نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة و التي تضمنت وصف دقيق للأملاك السطحية و ذلك بوصف الأملاك السطحية عن طريق تعيين الأغراس ، مباني الإستغلال ، مباني التربية ، الزراعة البلاستيكية السكنات ، تجهيزات الري و تحديدها تحديدا دقيقا بذكر المساحة المشغولة والقدرة و كذا أصل هذه الأملاك السطحية و ما إذا كانت مكتسبة في إطار إعادة هيكلة المزارع الفلاحية الإشتراكية ، أو منجزة بأموال دعم الدولة ، أو أموال خاصة ، أو من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين) ، و كيفية استعمال هذه الأملاك بذكر هل أنها تستعمل بصفة فردية من قبل المستثمر المصرح بهذه المعلومات ، أو بصفة جماعية ، أو من طرف الغير ، مع ذكر أي ملاحظة ممكنة حسبما

ورد بالملحق الثاني نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و بالتالي عند نهاية الإمتياز تسترجع الدولة الأملاك السطحية كما هي محددة بدفتر الشروط .

2.2.2.2. التعويض عن الأملاك السطحية

يحق للمستثمر صاحب الإمتياز بعد إنتهاء عقد الإمتياز في كل الحالات سواء بإنقضاء مدة الإمتياز أو بناء على طلبه أو عند الفسخ الإداري لعقد الإمتياز الحصول على تعويض بالنسبة للأملاك السطحية طبقا لنص المادة 26 من قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

و مبدأ التعويض عن الأملاك السطحية للمستثمر صاحب الإمتياز عند نهاية الإمتياز معروف بالنسبة لإمتياز المرفق العام أين تسترجع الدولة الأملاك السطحية الممنوحة للإمتياز مقابل عوض و التي تسمى " الأموال المسترجعة " و هي الأموال المستعملة في إستغلال المرفق المنشئة للأملاك الخاصة بالإمتياز.

غير أنه عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته يتم طرح 10 % من التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة و ذلك كجزاء له و تعويض عن الأضرار التي ألحقها.

يمكن لصاحب الإمتياز بعد تقدير التعويض من طرف إدارة الأملاك الوطنية اللجوء للقضاء لمنازعة في مبلغ التعويض المحدد لضمان حقه في حالة تعسف الإدارة.

و في حالة ما إذا قام المستثمر صاحب الحق في الإمتياز بتوقيع رهن الحق العيني الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض ، فإن هذا الرهن الذي يثقل المستثمرة يحتسب في مبلغ التعويض الممنوح للمستفيد بالنسبة للأملاك السطحية و ذلك عند نهاية الإمتياز و مهما كانت الطريقة التي تم بها إنتهاء عقد الإمتياز سواء نهاية طبيعية أو مبتسرة طبقا لما نصت عليه المادة 27 من قانون 10/03.

فبالنسبة للهيئة المقرضة التي تم رهن حق الإمتياز لصالحها ضمانا للدين الممنوح للمستثمر صاحب الإمتياز فإنها تقتضي حقها من مبلغ التعويض المحدد بالنسبة للأملك السطحية عند نهاية الإمتياز.

كذلك إذا تعلق الأمر ببعض الإمتيازات فإنه يتم إحتسابها في مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الإمتياز ، و حق الإمتياز مقرر هنا بموجب القانون لبعض الديون و التي تخول لصاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون ، و تناول القانون المدني الجزائري حقوق الإمتياز في المادة 982 و ما يليها منه كالمبالغ المستحقة للخدم.

3.2. المنازعات التي يشرها عقد الإمتياز

قد ينتج عن إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الإمتياز بعض المنازعات و بالرجوع إلى قانون 10/03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، و كذا المرسوم التنفيذي 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، نجد أن كلاهما قد أشار في بعض المواد إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء للقضاء بذكره عبارة " يمكن إخطار" ، أو " تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة " دون تحديد ما إذا كان القضاء العادي مختصا للفصل في النزاع أم القضاء الإداري، و عليه حاولنا البحث عن الجهة القضائية التي تكون مختصة بالنظر إلى أطراف و كذا موضوع النزاع و ذلك بالرجوع إلى أحكام قانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، و القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 و بعض الإجتهادات القضائية التي صدرت عن الجهات القضائية الجزائرية بشأن حق الإنتفاع و تطبيق قانون 87/19 الملغى بموجب قانون 10/03 المكرس لحق الإمتياز ، و هذا ما سنتناوله من خلال المطلبين التاليين تناول في المطلب الأول المنازعات التي يختص بها القضاء العادي و في المطلب الثاني المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

1.3.2. المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

يختص القضاء العادي القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم أو مع الغير فهذه النزاعات منها ما هو داخلي يحدث بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم ، و منها ما يخرج عن نطاقها الداخلي .

1.1.3.2. النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم:

طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يكون من إختصاص القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و شغلها و إستغلالها ، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية حسب المادة 514 من نفس القانون.

أغلب النزاعات التي يمكن أن تشور بين المستثمرين أصحاب الإمتياز المشكلين لمستثمرة واحدة والتي يختص بالفصل فيها القضاء العادي القسم العقاري هو عدم التفاهم حول إقتسام الأرباح و كذا عدم التفاهم على تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية الذي يمثل المستثمرة وينوب عنهم في كل عمل يخص المستثمرة ، لذا فإن قانون 10/03 أوجب على المستفيدين طبقا للمادة 22 منه تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لاسيما تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية و طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية ، و توزيع واستعمال المداخل و التي يمكن الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع لاسيما وأنها ملزمة لهم.

كما قد تشور منازعات تتعلق بحلول الورثة محل مورثهم بعد الوفاة في حالة عدم قيام الورثة بتعيين واحد منهم يمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية أو في حالة عدم التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم أو التنازل عن حقوقهم للغير في مهلة سنة المحددة لهم قانونا ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك.

هنا تتساءل عن الجهة القضائية التي يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفع الدعوى أمامها للفصل في النزاع، كما تتساءل عن موضوع الطلب القضائي ؟

بالرجوع إلى المادة 53 من قانون 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأحكام الوطنية نجد أنها تنص على ما يلي : " إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية بعد التحقيق القضائي أن تثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ...".

ففي حالة عدم قيام الورثة بإختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من قانون 10/03 يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد إثبات تخلي الورثة عن حقهم ، ويتم رفع الدعوى امام القضاء العادي طبقا لنص المادة 53 من قانون 90/30 المتضمن الأحكام الوطنية المشار إليه أعلاه.[27]

2.1.3.2. النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز و الغير:

يكون من إختصاص القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين و الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية و شغلها و إستغلالها طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

فإذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية و أي شخص آخر سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص ، سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض ضرر تسببت فيه للغير أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض، يكون القضاء العادي هو المختص.[47] ص 122

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها و يمثلها رئيسها.

كما أن النزاعات التي يمكن أن تثور بين المستثمر صاحب الإمتياز والشريك عند إبرام عقد الشراكة ، مثلا نزاع حول قسمة الأرباح بإعتبار أن عقد الشراكة يعد عقد مدني تطبق عليه القواعد العامة التي تنطبق على العقود المدنية والذي يخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين فالمستثمر صاحب الإمتياز و الشريك يتفقان

بموجب عقد الشراكة على مدة الشراكة التي تخضع لإرادتهم بشرط عدم تجاوز المدة المتبقية للإمتهان كما لهما أن يتفقا بكل حرية حول مساهمة كل واحد منهما وبرنامج الإستثمار .

و بالتالي فإن المستثمرات الفلاحية سواءا كانت جماعية أو فردية يمكنها بالإضافة إلى عقد الشراكة المنصوص عليه في المادة 21 من قانون 10/03 فإنها يمكن أن تبرم عقود أخرى أو تقوم بأي عمل آخر ، وقد تشأ حقوق وواجبات في تعاملاتها مع الغير.

و في حالة قيام أي نزاع فإن الاختصاص النوعي ينعقد للقضاء العادي و يطبق على النزاع القانون المدني.

كما أن هناك نزاعات متعلقة بالمستثمرة الفلاحية و التي تكون الدولة طرفا فيها في حالة ممارسة حق الشفعة ، و يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يخضع من حيث قواعد الإختصاص للقضاء العادي.[47] ص 123

2.3.2. المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ، فهذه الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ، طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري. [68] ص 483

و أهم النزاعات التي يمكن تصور طرحها أمام المحاكم الإدارية النزاعات المتعلقة بإستحقاق الملكية و النزاعات المتعلقة بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة و كذا أي نزاع يكون نتيجة تصرف صادر عن الإدارة ، و حسب رأينا أنه قد تثار نزاعات كثيرة في حالة رفض تحويل حق الإلتفاع الدائم إلى حق إمتياز ، لذا نتطرق في الفرع الأول إلى النزاعات المتعلقة بإستحقاق الملكية وفي الفرع الثاني إلى النزاعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة.

1.2.3.2. المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية

قد يثار نزاع حول ملكية الأرض كأن يدعى الغير أن مستثمرة فلاحية قامت بالتعدي على ملكيته الخاصة ، و في هذه الحالة يقوم المدعى برفع دعوى لحماية حق ملكيته و يكون ذلك عن طريق رفع دعوى إستحقاق الملكية التي تعد من وسائل حماية حق الملكية.

و دعوى الإستحقاق بوجه عام هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا، فهي الدعوى التي تقوم لحماية الملكية وكل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير. [25] ص 591 باعتبار أن المعيار العضوي هو الفاصل في مسألة الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية ، وتأسيسا عليه يعود الاختصاص للجهة القضائية الإدارية بالفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها لا سيما وأن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الإمتياز تعود للدولة.

و قد ذهبت المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 28 أبريل 1999 ملف رقم 186635 في ظل سريان قانون 87/19 ، وجاء فيه ما يلي:

مستثمرة فلاحية ، نزاع ، صفة التقاضي ، ضرورة إدخال الجهة المالكة في النزاع المادتان 10 و 125 من قانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، من المقرر قانونا أن الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولوا تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون و من المقرر قانونا أيضا أنه يختص الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثل أمام القضاء مدعى و مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة... و لما تبين من قضية الحال أن قضاة الموضوع لم ينفوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخص الاعتباري كما ذهب إليه الطاعنون خاصة أن المادتين 13 و 14 من القانون رقم 87/19 أقرتا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية ، إنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقحم فيها الجهة المالكة

تعلق الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق إنتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 06 من القانون المذكور، وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمناً أحكام القانون رقم 90/30 والمتضمن قانون لأملاك الوطنية لا سيما المواد 10 و125 منه وكذا المادة 183 من المرسوم رقم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ومن هنا كان الوجه الوحيد ومعه الطعن غير مؤسس يتعين رفضه...". [69] ص 143

كما قضت المحكمة العليا في قرار آخر لها مؤرخ في 09 ماي 2007 ملف رقم 399822 بأن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدون من مجرد حق الإنتفاع لا يتمتعون بصفة التقاضي إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة ، و أن قضاة الإستئناف كما فصلوا في دعوى استحقاق الملكية يكونو قد أساءوا تطبيق القانون و بالتالي فإن قرارهم مشوب بإنعدام الأساس القانوني الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض والإبطال. [70] ص 399

و تتساءل حول من له الصفة في التقاضي و تمثيل الدولة أمام القضاء في هذه الحالة ؟

بالرجوع إلى قانون 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية لاسيما المادة 10 و 125 منه نجد أن لكل من رئيس البلدية و الوالي و الوزير المكلف بالمالية الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

كما أكدت المادة 183 من المرسوم رقم 91/ 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة على أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف انواعها بصفته مدعياً أو مدعى عليه في جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

و يمكن للوزير المكلف بالمالية طبقاً للمادة 184 من المرسوم رقم 91/454 المشار إليه أعلاه أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة الذين يخولهم قانوناً بتمثيله في الدعاوى القضائية ، و هو ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد يقوم بإصدار قرار

يمنح بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة في تمثيل الدولة أمام القضاء [47] ص 104 ، - ففي حالة التشكيك في الملكية كأن يدعى شخص أن الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد مديرية أملاك الدولة باعتبارها ممثلة للوزير المكلف بالمالية ، وإذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة وإذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب القضاء بعدم الإختصاص النوعي.

2.2.3.2. المنازعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة:

تقوم الإدارة بصدد القيام بوظيفتها بأعمال إدارية مختلفة وقد تكون هذه الأعمال مادية وقد تكون أعمال إدارية قانونية ، فالأعمال الإدارية المادية هي طائفة الأعمال التي تأنتها الإدارة بصدد القيام بمهام وظيفتها الإدارية دون أن تقصد ترتيب أي أثر قانوني عليها أي دون أن تتجه إرادتها إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة ، أما الأعمال القانونية فهي تلك الأعمال التي تقوم بها الإدارة وهي تقصد في إرادتها ترتيب آثار قانونية بواسطتها أي تتجه إرادة الجهة الإدارية عند القيام بالأعمال القانونية إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة عامة كانت أو خاصة ، و تنقسم إلى قسمين أعمال إدارية قانونية انفرادية وهي الصادرة عن الإدارة وحدها و بإرادتها المنفردة وهي القرارات الإدارية وأعمال إدارية قانونية إتفاقية أو رضائية الصادرة بناء على اتفاق و تبادل الرضا بين الجهة الإدارية والطرف الآخر.[63] ص 452

فالوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة يقوم بإصدار قرارات إدارية و التي تعد أعمال إدارية قانونية إنفرادية ، كالقرار القاضي بإسقاط حق المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم الخاص بتحويل حقوق الإلتفاع الدائم إلى حق إمتياز في الآجال رغم الإعذارات طبقا لما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز للإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

فعندما يتخذ الوالي قرار بإسقاط الحق يمكن للمعني المتضرر من هذا القرار الإداري رفع دعوى أمام القاضي الإداري لطلب إلغاء هذا القرار، وتكون هنا المحكمة الإدارية هي المختصة بنظر الدعوى طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية الجزائري التي أعطت للمحاكم الإدارية سلطة الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية.

ودعوى الإلغاء التي يرفعها المتضرر من القرار الإداري هي الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري من قبل ذوي المصلحة لإلغاء القرار الإداري لعدم شرعيته وبموجبها ينصب النزاع على قرار إداري غير مشروع يطالب الطاعن فيها بإلغاء و إبطال هذا القرار، و أسباب إلغاء القرار الإداري عن طريق القضاء تتمثل في عيب الإختصاص عيب الشكل والإجراءات ، عيب محل القرار عيب السبب ، عيب الغاية.

فعب عدم الإختصاص يتمثل في أن القرار الإداري غير صادر عن الهيئة الإدارية التي تختص به أما عيب الشكل والإجراءات يكون عندما ينص المشرع على شكل أو إجراء معين بشأن إصدار القرار الإداري والذي يعد إلتزاما على الإدارة يجب مراعاته ما لم يوجد نص صريح يجعل لها سلطة تقديرية في هذا المجال ، و إذا خالف القرار الإداري الأشكال و الإجراءات المقررة قانونا يعتبر معيبا بعيب الشكل ، أما عيب محل القرار يتحقق عندما يخالف موضوع القرار القواعد القانونية أما عيب السبب يتوفر عندما لا يكون القرار الإداري مستند إلى سبب قانوني أو واقعي يبرر إصداره ، و يتحقق عيب الغاية عندما تستخدم الإدارة سلطتها لتحقيق مصلحة غير مشروعة. [71] ص 77

وإذا قام المتضرر من قرار الوالي القاضي بإسقاط حقه برفع دعوى أمام القضاء ، فإن الأرض الفلاحية والأملك السطحية التي كان يستغلها لا يحق لإدارة أملاك الدولة إسترجاعها طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، و ذلك مراعاة لحقوق المستثمر الفلاحي حتى يتمكن من تنفيذ الحكم الصادر لصالحه في حالة إستجابة القضاء لطلبه و لكي لا يجد المستثمر الخاصة به قد إستفاد منها أشخاص آخريين.

ونلاحظ ان المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المشار اليه أعلاه نصت على أن قرار الإسقاط الصادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية غير انها لم تحدد المدة الزمنية اللازمة للقيام بالشهر و هل يشهر هذا القرار بمجرد صدوره

بالمحافظة العقارية أو يشهر بعد التأكد من عدم قيام المعنى برفع دعوى لإلغاء هذا القرار.

كما أنه ستثار حتما نزاعات في حالة عدم قبول ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز هذه الحالة تتعلق بالأشخاص الذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو إستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها و التي تعرض على لجنة ولائية و التي سبق و أن ذكرنا أنها عند إنتهاها من دراسة الملف إما تقبل الملف أو ترفضه ، و في هذه الحالة الأخيرة يعلم المعنى برفض منح الإمتياز عن طريق رسالة معلة من قبل الوالي و التي ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

و طبقا للمادة 08 من المرسوم 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، يمكن للمعنى تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة.

غير أن هذه المادة لم تحدد لنا الجهة المختصة في الفصل في هذا النزاع ، هذا من جهة ومن جهة أخرى تتساءل هل أن الدعوى توجه ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ضد اللجنة الولائية بإعتبارها هي التي لم تقبل ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز و هل يمكن مخاصمتها ، أو أن الدعوى توجه ضد الوالي بإعتباره رئيس اللجنة الولائية ؟

حسب رأينا أن المعنى يوجه دعواه ضد الولاية بإعتبار أن رفض الطلب لم يكن من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و إنما تم من قبل اللجنة الولائية.

فالولاية بإعتبارها إدارة محلية وهي مجموعة إقليمية متمتعة بالشخصية المعنوية والمقصود بها جميع هيئاتها و مصالحها الداخلية سواء تعلق الأمر بهيئة مداولته (المجلس الشعبي المنتخب) و لجانها الدائمة و المؤقتة و بإعتبار أن اللجنة الولائية لا تتمتع بالشخصية المعنوية فإن التصرفات الصادرة عنها هي من زاوية القانون صادرة عن الولاية والدعوى ترفع ضد الولاية و لا ترفع ضد اللجنة لأن المادة 87 من قانون 90/09 المؤرخ في 17 أفريل 1990 المتضمن قانون الولاية تنص على أن الوالي هو ممثل الدولة أمام القضاء. [72] 358

و من ثمة فإن الإختصاص ينعقد للقضاء الإداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكون الولاية طرفا في النزاع ، و بإعتبار أيضا أن مصدر النزاع هو الطعن في وثيقة صادرة عن هيئة إدارية. [73] ص 39

كما أن هناك حالة أخرى نص عليها قانون 10/03 في المادة 28 منه التي يمكن فيها للمعنى اللجوء للقضاء و المتمثلة في حالة فسخ عقد الإمتياز من قبل إدارة أملاك الدولة والتي نصت على انه يمكن للمعنى الطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و هنا لا توجه الدعوى ضد إدارة أملاك الدولة و إنما توجه ضد الوزير بإعتباره ممثل الدولة بوصفها الشخصية المعنوية التي تعمل بإسمها الوزارة طبقا للمواد 09 ، 125 من قانون 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية و كذا المادة 183 من المرسوم رقم 91 / 454 غير أنه كما سبق وأن ذكرنا فإن الوزير المكلف بالمالية يمكنه تكليف مديري أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء ، و تكون هنا المحاكم الإدارية هي المختصة للفصل في هذا النزاع طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري.

و قد تثار نزاعات عند نهاية عقد الإمتياز بخصوص التعويض المتعلق بالأملاك السطحية فلقد سبق وأن ذكرنا أنه في حالة نهاية عقد الإمتياز يحق للمستثمر صاحب الإمتياز الحصول على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة ، و أن مبلغ هذا التعويض يكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للمادة 26 قانون 10/03.

ففي حالة النزاع حول التعويض الخاص بالأملاك السطحية المقدر من قبل إدارة أملاك الدولة بموجب تكليف وزير المالية لها ، فإن القضاء الإداري يكون مختصا للنظر في النزاع بإعتبار أن إدارة أملاك الدولة ممثلة للدولة تعد المدعى عليها في الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الإمتياز طبقا للمعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري.

الخاتمة

من خلال دراستنا لعقد الإمتياز وفقا لقانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و تحليلنا لمختلف مواد هذا القانون ، و كذا مواد المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، يتضح لنا أن عقد الإمتياز و إن كیفناه بأنه عقد إداري ذو طابع خاص بإعتبار أنه يحتوى على نوعين من النصوص نصوص تعاقدية ونصوص تنظيمية ، إلا أنه لا يعد من عقود الإذعان كون أنه منح المتعاقد أو المستثمر صاحب الإمتياز حقوق أكثر بكثير من الإلتزامات الملقة على عاتقه.

فَعقد الإمتياز يمنح للمستثمر صاحب الإمتياز حق عيني عقاري يخول له جميع الصلاحيات المخولة للمالك ما عدا حق التصرف في الأرض الفلاحية محل الإمتياز ، فله حق استعمال واستغلال الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها.

كما أن حق الإمتياز بإعتباره حق عيني عقاري فإنه قابل للتنازل و الإرث و الرهن لفائدة هيئات القرض ، و لقد حاول المشرع الجزائري بقدر الإمكان جعل إمكانية تطبيق ذلك في الواقع ممكنا متفاديا بذلك الشروط التي كانت مفروضة من قبل لإمكانية إكتساب حق الإمتياز الدائم من قبل المستفيد كإشتراط أن لا يكون لهذا الأخير أراضي أخرى رغم إشتراط عليه أن يكون عاملا بالفلاحة و هي الشروط التي لم يتمكن تطبيقها في الواقع.

إن عقد الإمتياز يمنح للمستثمر صاحب الإمتياز إمكانية إختيار الاستغلال الفردي مراعاة للنجاعة الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية و ذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 11 من قانون 10/03 والمتمثلة في إحترام مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية عند تجزئة الأرض الفلاحية و بالتالي تم رفع القيد المتعلق بالإستغلال الجماعي ، لا سيما وأنه لوحظ في الواقع في ظل سريان قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين أن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نجح أكثر في المستثمرات الفلاحية التي منحت فرديا.

يمكن أيضا للمستثمر صاحب الإمتياز إبرام عقود شراكة مع الغير حتى يتسنى له استغلال الأرض في أحسن الظروف.

و لقد أبقى قانون 10/03 على ملكية الأراضي الفلاحية للدولة بإعتبار أن الأرض ثروة لاتتجدد و نتيجة لذلك منح للدولة بإعتبارها مالكة الرقبة و متعاقدة بموجب عقد الإمتياز دور فعال في الإشراف و الرقابة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

غير أنه منحت للدولة بالإضافة الى سلطة الإشراف والرقابة سلطة توقيع عقوبة فسخ عقد الإمتياز مباشرة (و التي تعد من أخطر الجزاءات المعروفة في القانون الإداري) ، و ذلك دون اللجوء للقضاء مما قد يؤدي للتشكيك في قيمة عقد الإمتياز الممنوح للمستثمر رغم أنه يخوله كل السلطات ما عدا التصرف بالأرض الفلاحية ، وهو الأمر الذي لم يكن في السابق في ظل سريان قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 أين كان يتم اللجوء للقضاء لإسقاط الحقوق بإعتبار أن تدخل القضاء في إسقاط حق الإمتياز يعني حق المستثمر صاحب الإمتياز في المشاركة في الإجراءات القضائية وتقديم أوجه دفاعه والذي يشكل ضمانا هاما يحد من السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة قانونا بإعتبارها ممثلة للدولة.

إن قانون 10/03 حاول قدر الإمكان تفادي جميع الأخطاء التي رتبها تطبيق قانون 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، و حاول إعطاء ضمانات أكثر للمستثمرين وكسر القيود التي كانت مفروضة على المستثمر الفلاحي.

فحسب رأينا أن المشكل لا يكمن في التنازل عن ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لفائدة الفلاحين ، فـقانون 87/19 منح للمستثمرين الفلاحين حق إنتفاع مؤبد على الأراضي الفلاحية و حق إمتلاك وسائل الإنتاج المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية بمقابل ، غير أن هذا القانون لم يؤت بشماره ، فكون الأراضي الفلاحية تبقى ضمن الملكية الخاصة للدولة فهذا لا يمنع من إستغلالها استغلالا أمثل.

و بهذا نخلص الى أن عقد الإمتياز الذي جاء به قانون 10/03 منح ضمانات عديدة للمستثمر صاحب الإمتياز ورفع القيود التي كانت مفروضة عليه ، و بالتالي يمكن لعقد الإمتياز أن يحل المشكل و يحقق الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملآك الخاصة للدولة إذا ما تم التطبيق الفعلي لقانون 10/03 في الميدان ، و ذلك بقيام هيئة الرقابة الممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدورها في المراقبة لضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل و المحافظة على وجهتها الفلاحية بالإضافة الى ضرورة الإرشاد الفلاحي للمستثمرين أصحاب الإمتياز باعتبار أن الإرشاد الفلاحي يعد من العوامل الهامة لتنمية القطاع الفلاحي والذي يساهم في تكوين الفلاحين و إحاطتهم بالمعلومات الضرورية والنصائح اللازمة.

في الأخير يبقى أملنا كبير في تحقيق الاهداف التي يسعى إليها قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملآك الخاصة للدولة على أرض الواقع للوصول الى استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الإمتياز إستغلالا أمثل ولتعزيز الأمن الغذائي الوطني والتقليص من التبعية الغذائية للخارج .

قائمة المراجع

1. RAHMANI AHMED, droit des biens publics, 1^{er} partie I évolution de la conception domaniale, centre de documentation et de recherche administratives, Algérie, 1990.
2. BENNADJI CHERIF, vocabulaire juridique, éléments pour un dictionnaire des termes officiels office des publications universitaires, Algérie.
3. قانون 05/12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2005 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 97 / 483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه الجريدة الرسمية عدد 83 ، الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
5. قانون 05/07 المؤرخ في 28 أبريل 2005 المتعلق بالمحروقات ، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 19 جويلية 2005 .
6. قانون 08 / 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008 .

7 . قانون 10/03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 المحدد لشروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010 .

8. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام، الجزء الأول، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، لبنان، 2000.

9. RICHER LAURENT, les contrats administratifs, connaissance de droit. Edition Dalloz, France 1991.

10. الطماوي سليمان محمد، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة، دا الفكر العربي، مصر، 1992.

11. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، الجزء السابع المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000 .

12. محيو أحمد، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة الجزائر، 1996 .

13. المجلة القضائية لمجلس الدولة العدد رقم 5، لسنة 2004، منشورات الساحل، الجزائر.

14. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى، الجزائر 2001 .

15. قانون رقم 01/07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون 91/10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001.

16. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الجزء السادس المجلد الأول و الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000 .

17. معطي الله علي ، العقار الفلاحي، محاضرات ملقاة على طلبة الماجستير عقاري، سنة 2007/2008 بجامعة سعد دحلب البلدية الجزائر.

18. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2001.

19. الأمر رقم 75/58 المؤرخ في سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

20. حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية الجزائر، دون سنة طبع.

21. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع و المقايضة، الجزء الرابع منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000.

22. Code civil, 109 e édition, Dalloz, France, 2010.

23. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.

24. قانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم بالأمر 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

25. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000 .

26. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة ، 2000 .

27. بن رقية بن يوسف ، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10/03 ، محاضرات ملقاة على الطلبة القضاة، سنة 2010/2011، بالمدرسة العليا للقضاء الجزائر.

28. الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الرابعة، العدد 159، الصادرة بتاريخ 12 جويلية 2010 .

29. زروقي ليلي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2001 الجزائر.

30. الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الرابعة، العدد 160، الصادرة بتاريخ 21 جويلية 2010.

31. المجلة القضائية لمجلس الدولة العدد رقم 8، لسنة 2006، منشورات الساحل، الجزائر.

32. الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة بتاريخ 12 جانفي 2011 .

33. قانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

34. قانون 84/11 مؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24 الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984 المعدل و المتمم بالأمر رقم 05/02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.

35. التعليم رقم 03085 المؤرخة في 11 أفريل 2011 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

36. عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي، و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام، الجزائر، دار الخلدونية الجزائر، 2005 .

37. أمر رقم 10/01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2010 .

38. قانون 88/33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 ، الجريدة الرسمية عدد 54، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1988.

39. بوتارن فايزة ، تعليق على القرار رقم 196129 ، مجلة الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية ، الجزء الأول، لسنة 2004 ، المحكمة العليا قسم الوثائق، الجزائر.
- 40.الأمر 95/07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتضمن بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة بتاريخ 08 مارس 1995 ص 04، المتمم و المعدل بموجب قانون 06/04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006 .
41. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر و عقد التأمين الجزء السابع، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000 .
- 42.المرسوم التنفيذي رقم 95/416 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995 الذي يحدد شروط ضمان الأخطار الزراعية و كفيياته، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 1995.
- 43.Guide des exploitations agricoles, direction des institutions rurales, ministère de l agriculture, Algérie 1989.
44. الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983.
45. الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 24 مارس 1999 .
46. الجريدة الرسمية عدد 42، الصادرة بتاريخ 07 جويلية 1996 .
- 47.زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006 .
48. رحمانى احمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره ، الملتقى الوطني الأول ، التوثيق و تحديات العصرنة مجلة الموثق ، لسنة 2002.
- 49.قانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
- 50.رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، البلدة قصر الكتاب، 2001.
- 51.محمد الحبيب الطيب، الشهادة التوثيقية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، لسنة 2010، الجزء الثالث، قسم الوثائق بالمحكمة العليا.

52. بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق العدد 03، لسنة 1998 الجزائر.

53. المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد رقم 2، لسنة 2003، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر.

54. المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

55. لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2005.

56. باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع و متطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، لسنة 2003، عدد 2.

57. معطى الله- علي ، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الجزائر، دار هومة ، الطبعة الأولى 2005.

58. معوض عبد التواب، الإصلاح الزراعي، دار الكتاب الحديث، مصر، 1994.

59. صقر نبيل، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا، النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة، دار الهدى، الجزائر، دون سنة طبع.

60. JEAN-MARIE AUBY, PIERRE BON, JEAN-BERNARD AUBY, droit administratif des biens, 4^e édition, Dalloz, 2003, France.

61. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، العقد و الإرادة المنفردة، الجزء الأول، دار الهدى عين ميلة الجزائر، الطبعة الثانية ، 2004.

62. عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، الجزائر.

63. نواف كنعان، القانون الإداري الكتاب الثاني الوظيفة العامة القرارات الإدارية العقود الإدارية الأموال العامة، دار الثقافة للنشر و التوزيع ،عمان ، 2007 .

64. طلبة أنور، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة ، مصر.

65. ANDRE DE LAUBADERE YVES GAUDEMET, droit administratif des biens, tome 2, 11^e édition, L G D J, imprimerie France Quercy cahors, 1998.

66. Traite des contrats administratifs, tome 1, 14^e édition, L G D J, imprimerie France Quercy cahors, 1996.

67. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم 08/09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، منشورات بغدادي الطبعة الأولى، 2009 .

68. المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد رقم 1، لسنة 2000، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر.

69. المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث، لسنة 2010، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر.

70. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع في مجال للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية طبعة أولى 2004، الجزائر.

71. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الطبعة الرابعة ، 2005.

72. عريشي أعمار، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية ، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 07، منشورات الساحل سنة 2005، الجزائر.