



جامعة الجبالي بونعامه خميس مليانه

كلية الحقوق والعلوم السياسية.
قسم الحقوق.

النظام القانوني لعقد إمتياز الأراضي الفلاحية التابعة للدولة

مذكرة لنيل شهادة الماستر
تخصص: قانون الأعمال

بإشراف: د. كحيل حكيمه

إعداد الطالبان(ة):

- بن زرهودة حفيظة.
- قشمد أمل.

لجنة المناقشة:

- | | |
|---------------|-----------------------------------|
| رئيسا. | (1) الأستاذة : أحمد يحيايوي سليمة |
| مشرفا و مقرا. | (2) الأستاذة : كحيل حكيمه |
| عضوا مناقشا. | (3) الأستاذ: بلكوش محمد |

تاريخ المناقشة: 2019/06/27

السنة الجامعية: 2019/2018

شكر و عرفان

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا البحث، فأول الشكر له عز وجل والصلاة والسلام على المؤيد من ربه بالمعجزات، عليه أفضل الصلاة وأتم التسليمات.

نتقدم بوافر الشكر وجزيل الإمتنان إلى الأستاذة المشرفة كحيل حكيمة التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها طيلة إعداد هذه المذكرة .

كما نتقدم بالشكر لكل من ساعدنا ومد لنا يد العون في إنجاز هذا العمل من موظفي و أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية .

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمن: " وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا ".
إلى روح قلبي وريحانة عمري و نور عيني إلى من سهرت الليالي و تعبت السنين
لأرتاحأمي الحبيبة.
إلى من يبعث في نفسي العزيمة والإصرار إلى رمز القوة والعطاء أبي الغالي.
إلى روح إخوتي نصر الدين وفاطمة رحمهما الله .
إلى من كانوا يضيئوا لي الطريق إخوتي اعمر و زوجته بدر الدين و زوجته
مراد و زوجته وأخي الغالي هشام، حفظهم الله .
إلى من يبعث في الأمل وساندني في حياتي أختي العزيزة سهام.
إلى أختي الغالية غنية وزوجها الموقر.
إلى حبايبي زهية، سيف الدين ولؤي.
إلى كل زملائي في العمل والدراسة وأخص بالذكر شريكتي في هذا العمل أختي أمال
حفيظة

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمان: وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا ".
إلى روح قلبي وريحانة عمري و نور عيني إلى من سهرت ليالي الأيام و تعبت السنين
لأرتاح.....أمي الحبيبة.

إلى من يبعث في نفسي العزيمة والإصرار إلى رمز القوة والعطاء..... أبي الغالي.
إلى سندي في الحياة زوجي الغالي أدامه الله لي و لأبنائي.
إلى فذات الكبد و النفوس البريئة و الطاهرة أبنائي الأعزاء عبد الحق و بدر الدين أقر
الله بهم عيني و حفظهم الله.

إلى من سأتقاسم معهم الأفراح إخوتي و زوجاتهم و أولادهم، إلى أخي أسامة، إلى
آخر العنقود أخي صهيب الذي أتمنى له النجاح في شهادة البكالوريا.
إلى من تبعث في نفسي الحياة و الأمل أختي الوحيدة الزهرة و زوجها و أبنائها.
إلى عائلة زوجي و كل من جمعني بهم الحياة و تعلمت منهم الكثير أهدي ثمرة
جهدي.

إلى كل زملائي في العمل و الدراسة وأخص بالذكر شريكتي في هذا العمل أختي حفيظة.
أمال

مقدمة

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للدولة باهتمام وافر من طرف المشرع ، إذ صدرت بشأنها عدة نصوص قانونية تخص نمط إستغلالها و تسييرها ، أول هذه النصوص الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 1968/12/30، المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ، حيث منحت الدولة حق إنتفاع الإستغلالات الفلاحية المتكونة من الأموال المنقولة و العقارية المدرجة ضمن أملاكها غير محدد المدة إلى مجموع العمال الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 1969/20/15 ، مقابل أجرة شهرية تميز هذا الحق في عدم قابليته للتصرف و الحجز عليه طبقا لأحكام المادتين 05 و 06 من الأمر 68-653 و هو الحظر الذي ساهم أكثر في المحافظة على الأراضي الفلاحية بغض النظر على ضعف الإنتاج .

نظرا للتطبيق الضيق لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة و بقاء بعض الأراضي الفلاحية التابعة للبلديات التي كانت تستغل في شكل تقليدي و كذلك أراضي الخواص غير المستغلة بصفة شخصية و مباشرة ، صدر ثاني نص و هو الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، منحت الدولة بموجبه للمستحقين حق إنتفاع لمدة غير محددة و بدون مقابل ، يستغل في شكل تعاونيات زراعية جماعية أو فردية و هو حق غير قابل للتنازل أو الحجز عليه ، ينقل إلى الورثة الذكور دون الإناث .

إزدواجية إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق التسيير الذاتي في الفلاحة و الثورة الزراعية، ظل مطبقا حتى مطلع الثمانينات و هي الفترة التي بدأت تعرف فيها الجزائر بعض المتاعب الاقتصادية بسبب انخفاض سعر البترول وعدم نجاعة الأسلوب الإشتراكي في الميدان الفلاحي و ضغط بنك النقد الدولي للسعي نحو خصخصة هذه الأراضي، الأسباب التي دفعت الدولة إلى إعادة تنظيم المزارع الإشتراكية و خصخصة الإنتاج الفلاحي أي الخروج من حق الإنتفاع الموجه إلى الإنتفاع الحر ، بموجب نص تشريعي ثالث و هو القانون 87-19، المؤرخ في 1987/12/08 ، المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية .

منح القانون 87-19 حق الإنتفاع الدائم بمقابل دفع إتاوة على مجمل الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي للفلاحة و قانون الثورة الزراعية و تنازلت بصفة نهائية عن الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض بمقابل مالي ، بمقتضى عقد إداري مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية ، تتشأ بموجبه الشخصية القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية و هي شركة أشخاص مدنية و بالتالي أصبح لكل مستفيد حصة واحدة غير قابلة للتجزئة تتكون من حق الإنتفاع الدائم و الممتلكات المتنازل عنها و مع ذلك تنقل الحصة إلى الورثة الذكور والإناث، كما يمكن التنازل عنها و الحجز عليها خروجاً عن القواعد المنظمة لعقد الشركة.

تبين للدولة في نهاية 1997 بأن التحولات التي أحدثتها بموجب القانون 87-19 لم تلق التجاوب المنتظر من قبل المستفيدين إذ كانت بعيدة عن الآمال المرجوة ، رغم تمليكهم

حق الإنتفاع و الممتلكات المكونة للمستثمرة و منحهم حرية التسيير و ضمان الإستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية و مع ذلك قد لوحظت عدة إختراقات منها : أراضي غير مستغلة أو مستغلة بصفة غير كافية ، عدم إستغلال المباني الفلاحية أو تحويلها عن طابعها الفلاحي ، إهمال الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين الذين لم يدفعوا الأقساط المستحقة عليهم، تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي، إذ تم تشييد بنايات فخمة و محلات تجارية فوقها، التنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة، الذين حولوها إلى فنادق سياحية و مراكز تجارية خاصة بالمناطق السياحية .

يستنتج من خلال ثلاثية النصوص القانونية التي كانت إنتقلت من أسلوب الإستغلال الموجه إلى أسلوب الإستغلال الحر، أنها لم تحقق الأهداف المرجوة المتمثلة في رفع الإنتاج والإنتاجية ، الأمر الذي دفع بمجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14/12/1997 إلى تبني الطرح الأول لمؤتمر طرابلس ، المتمثل في بيع أو إيجار هذه الأراضي ، إذ صادق و بصفة نهائية على تقديم مشروع القانون المحدد لشروط و كيفيات بيع أو إيجار هذه الأراضي للبرلمان لمناقشته ، غير أن المنظمة الوطنية للمجاهدين و منظمة أبناء الشهداء قد رفضتا فكرة بيع هذه الأراضي لأنها تجسد الذاكرة التاريخية للثورة ، الشيء الذي جعل هذا المشروع معلقا إلى غاية صدور النص القانوني الرابع ألا و هو القانون رقم 10-03، الصادر بتاريخ 15/08/2010 ، الذي إستبعد فكرة البيع و تخلى عن تأييد حق الإنتفاع الذي كان مطبقا في ظل القانون 87-19 و تبنى حق الإستغلال المؤقت عن طريق عقد الإمتياز تكريسا للمادة 17 من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي و هو العقد محل دراسة بحثنا.

من هنا تظهر أهمية البحث في معرفة النظام القانوني لعقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، كون هذه الأخيرة ثروة طبيعية أساسية يقوم عليها الإستثمار و النهضة الإقتصادية ، لذا كان لزاما المحافظة على طبيعتها الفلاحية و تامينها بضبط آلية إستغلالها نحو تحقيق تنمية فلاحية عصرية ، ضف إلى ذلك أن موضوع الإستغلال الفلاحي يحوز إهتمام الفقه و القضاء على حد سواء ، لذا إرتأينا معالجة هذا الموضوع وفقا لوجهة نظر نرجو أن تكون صائبة .

إن الأسباب التي جعلتنا نختار هذا الموضوع متعددة ، منها ما هي ذاتية و منها ما هي موضوعية ، فرغبتنا الشخصية للبحث في موضوع الأراضي الفلاحية لاسيما التابعة منها للدولة و إكتشاف القواعد القانونية التي تنظم عملية الإستغلال من جهة و آثار إنعكساتها على مستغليها و مسيرتها من جهة أخرى ، تجعل أي باحث يهتم لموضوع لم يكن محل دراسات كثيرة و موضوع إهتمام المشرع في الآونة الأخيرة و ذلك سعيا منا إلى إرساء رصيد مفاهيمي حوله و المساهمة في موضوع جدير بالإهتمام .

أما رغبتنا الموضوعية، فتكمن في كون موضوع البحث من المواضيع التي تستدعي الدراسة و تسليط الضوء على جوانبه القانونية التي تتأثر من حين لآخر بالمتغيرات الإقتصادية التي تعرفها البلاد و معرفة الدور الذي لعبه المشرع في تنظيم عملية الإستغلال الفلاحي بما يتوافق مع متطلبات الإقتصاد .

نسعى من خلال دراستنا إلى تحقيق جملة من الأهداف ، تتمثل في معرفة نجاعة أسلوب الإستغلال الفلاحي عن طريق الإمتياز و ذلك من خلال الكشف عن الجديد الذي جاءت به النصوص القانونية التي لها صلة بالموضوع و خاصة القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي له 10-326 ، بالإضافة إلى التعريف بالإجراءات المتبعة في الإستفادة من حق الإمتياز و دور آثاره في تحفيز المستفيدين منه في المحافظة على الوجه الفلاحي

للعقار المشكل للمستثمرات الفلاحية و مدى إلتزام هؤلاء بينود دفتر الشروط و من ثم معرفة إستيعاب أحكام عقد الإمتياز للظروف و الإشكالات السابقة عن تطبيقه ، كل ذلك من أجل إثراء الثقافة القانونية و تدعيم مكتبتنا بموضوع له أهمية في الحياة العملية .

بناء على ما سبق يمكن دراسة موضوع بحثنا إنطلاقا من الإشكالية التالية :

هل تمكن المشرع من خلال القانون 10-03 من وضع ضوابط قانونية تكفل تنظيما محكما لعملية إستغلال العقار الفلاحي ، يضمن معه تحقيق توازن بين حق المستثمر في الإستغلال و المحافظة على الأراضي الفلاحية ؟

حتى يتسنى لنا الإلمام بمحاور هذا البحث، إجتهدنا قدر المستطاع أن نتوخى الدقة العلمية و التحليل المنطقي، إستعنا في ذلك بالمنهج الوصفي أولا ثم المنهج التاريخي و أخيرا بالمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا الشأن .

لمناقشة هذه الإشكالية حاولنا في المرحلة الأولى من بحثنا معرفة مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث محله و من حيث أطرافه ، لنوجه بحثنا في المرحلة الثانية نحو دراسة آثار عقد الإمتياز التي تقع على عاتق كل من الدولة المانحة لحق الإمتياز و المستثمر صاحب الإمتياز و على هذا الأساس تم تقسيم البحث إلى فصلين :

الفصل الأول تحت عنوان : مجال تطبيق عقد الإمتياز .

الفصل الثاني تحت عنوان : آثار عقد الإمتياز .

الفصل الأول

مجال تطبيق عقد الإمتياز

الفصل الأول : مجال تطبيق عقد الإمتياز

إن ضعف النتائج الإقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينات دفع بالدولة إلى إعادة النظر في هيكله قطاع التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين وكل التعاونيات الإنتاجية الخاسرة للثورة الزراعية¹ و مع بداية الثمانينات حدث إنخفاض كبير في أسعار البترول أثر على الوضعية الإقتصادية للجزائر، حيث دخلت هذه الأخيرة مرحلة جديدة فظهرت بعض بوادر الإصلاحات السياسية والإقتصادية والإجتماعية فتم إصدار عدة قوانين في عدة قطاعات .

تماشيا مع نظرة المشرع في إبتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات ، تم التوجه نحو فكرة المستثمرات الفلاحية كأسلوب جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة من خلال القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987² ، غير أن هذا الأخير لم يحقق أهدافه المرجوة ، أين تم إلغاؤه بالقانون 10-03 ، المؤرخ في 15 أوت 2010³ و جعل من الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية مجالا لتطبيق عقد الإمتياز الذي يستفيد منه المحددين في نص المادة 05 من نفس القانون .

للتفصيل أكثر في هذا الشأن سنتناول بالدراسة، مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث محله(المبحث الأول) و مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث أطرافه(المبحث الثاني) ، على النحو المبين أدناه :

¹ - خلوية مريم،(النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03 من حق إنتفاع دائم إلى حق إمتياز)، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، 2010-2013،الدفعة الحادية والعشرون، ص 02.

² - القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 50، لسنة 1987 (الملغى).

³ - القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2010 (النافذ).

المبحث الأول: مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث محله

مباشرة بعد إسترجاع السيادة الوطنية وتكريسا للمنهج الاشتراكي المطبق آنذاك إعتمدت الدولة نظام التسيير الذاتي في الفلاحة، الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين عن ثمار عملهم، حيث منحت الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في شكل إستغلالات فلاحية للعمال للإنتفاع بها لمدة غير محدودة ولأن هذا النظام إقتصر تطبيقه على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية ، صدر قانون الثورة الزراعية الذي إستهدف التوزيع العادل لوسائل الإنتاج بما فيها الأرض¹، هذه الأخيرة كانت محل إستغلال في شكل مستثمرات فلاحية بموجب عقود إدارية أو قرارات ولائية تطبيقا للقانون 87-19، الذي حل محله القانون 10-03 ، أين نصت المادة 2 منه على أن مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 .

و عليه يظهر مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث محله في الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي (المطلب الأول) وأراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية(المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي

من أهم الأهداف التي سعى إليها نظام التسيير الذاتي هو حماية الأملاك الوطنية من خلال محاربة التلاعب بالثروات الزراعية للدولة و السعي نحو إعادة توزيعها على شكل مساحات زراعية متوسطة، متناسبة مع المنتجات المخصصة لذلك² و بالفعل تم توجيهها للإستغلال الفلاحي بموجب الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968³ و هي تلك الأراضي الفلاحية التي

¹ - بوصبيعات سوسن، (الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية)، مذكرة لينل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007، ص 18.

² - حوشين كمال، (إشكالية العقار الفلاحي و تحقيق الأمن الغذائي في الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر ، 2006-2007، ص 76 و 77.

³ - الأمر رقم 68-653 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي للفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 1969/02/15.

كانت تابعة للمعمرين الفرنسيين وكذا الجزائريين بالنسبة للأراضي التي كانت خاضعة للتسيير الذاتي¹.

الفرع الأول: الأراضي التابعة للمعمرين

تتمثل الأراضي التابعة للمعمرين في الأراضي التي بقيت شاغرة بعد رحيل عدد كبير منهم مما أثر سلبا على الإستغلال الفلاحي و من ثمة الإقتصاد الوطني²، الأمر الذي نتج عنه صدور الأمر 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 إعترافا من السلطة بنظام التسيير الذاتي³.

حماية لهذه الأراضي الفلاحية الشاغرة و حتى لا تستغل في المضاربة ، صدر المرسوم رقم 62-03 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة تعاقبه إصدار مجموعة من النصوص تتعلق بحماية هذه المزارع وكيفية إستغلالها، لكن بعد التصحيح الثوري تم إدراج هاته المزارع ضمن أملاك الدولة و في هذا الشأن صدر المرسوم رقم 66-102، المتضمن إلحاق الأموال الشاغرة بأملك الدولة⁴، الذي ألغى كل العراقيل القانونية حول الشغور وأعطى لهذه المزارع المسيرة ذاتيا في إطار تسييري لا مركزي قائم على فكرة الديمقراطية الإشتراكية⁵، منح بموجبه للمستفيدين حق الإنتفاع المؤبد دون نقل أو إنتقال الحق إلى غاية صدور القانون 87-19، الذي وحد نظام إستغلال الأراضي الفلاحية وألغى نصوص التسيير الذاتي والمواد 585 إلى 866 من القانون المدني الجزائري⁶.

1- أوكاشبي ناجية ، رابية نوال، (إستغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2013-2014، ص 14.

2- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية السنة 2005، ص 29.

3- الأمر رقم 63-88، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 20 مارس 1963 (ملغى).

4- أوكاشبي ناجية ، رابية نوال، المرجع السابق، ص 15 .

5- عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 30 .

6- جروني خالد، (إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية)، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر 1، 2011-2012، ص 42

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين

تتمثل الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين في الأراضي التي كانت ملك لأشخاص لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، فبتاريخ 27 أوت 1964، صدر الأمر 64-258، يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد وإستقلالها أو أنهم ضد الثورة الإشتراكية، أين تم الإستيلاء عليها من طرف الدولة و إخضاعها لنظام التسيير الذاتي¹ و مع ذلك فإن الأهداف التي جاد بها نظام التسيير الذاتي في الأراضي الفلاحية على أرض الواقع لم تتحقق، الأمر الذي إستدعى معه التفكير في إعادة التغيير وإصلاح جذري للنهوض بالقطاع، هذا ما تجسد في سنة 1971².

المطلب الثاني: أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية

جاءت الثورة الزراعية كنتيجة للوضعية التي آل إليها قطاع الفلاحة نتيجة الظروف المتدهورة للمواطنين، فبتاريخ 08 نوفمبر 1971، صدر الأمر رقم 71-73، المتضمن قانون الثورة الزراعية³، من أهم الأهداف التي جاء بها، القيام بتوزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الزراعي تحقيق الظروف المناسبة لتنمية وتطوير الأرياف، إدماج الفلاحين في مجهود تنمية البلاد مع تخصيص الأرض للفلاحين الذين لا يملكون أراضي⁴.

و تطبيقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 71-73، يتكون صندوق الثورة الزراعية من صنفين، أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم (الفرع الأول) وثانيها الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية (الفرع الثاني).

¹ - أوكاشبي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 15.

² - حوشين كمال، مرجع سابق، ص 77.

³ - مريجة كمال، (إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الإستثمار)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 19، 20.

⁴ - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 101.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم

تتشكل الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق الضم ، من الأراضي العمومية و أراضي العرش و الأراضي البور القابلة للإستصلاح .

أولاً: الأراضي العمومية

تتمثل الأراضي العمومية التابعة لصندوق الثورة الزراعية في الأراضي التي كانت تابعة للدولة الفرنسية ثم إنتقلت إلى الدولة بعد الإستقلال ، هذه الأخيرة تتكون من أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة¹، بالإضافة إلى الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الولاية و الأراضي التابعة للمشروعات العمومية².

ثانياً: أراضي العرش

يعود أصل هذه الأراضي إلى العهد العثماني وهي تلك الأراضي التي تملكها العائلات الممتدة أو القبائل ، إذ غالباً ما يكون الجد الأول للعائلة أو شيخ القبيلة له وثائق عرفية لهذه الملكية³، تم توزيع جزء كبير منها بين أفراد العرش لإستغلالها و الإنتفاع بها بشكل مؤبد، منحت لهم سندات ملكية فردية بموجب قانون سيناتورسكونسيلت المؤرخ في 1851⁴.

و بصدر الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، تم إدراج أراضي العرش ضمن الثورة الزراعية بموجب قرار تخصيص، أي لم تؤم مثل باقي الأراضي والمساحة المرخص لإستغلالها، كون مساحة الملكيات الفردية مساوية لمساحة أرض موضوع حق ملكية خاصة ، كما أن المستغل مجبر إلى الإنضمام للتعاونيات وفي حالة الإهمال أو عدم الإستغلال المباشر والشخصي ، تطبق عليه أحكام المالكين غير المستغلين ، أي إسقاط الحق عن طريق القضاء⁵.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى،الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2001 ، ص69.

² - أوكاشبي ناجية ، رابية نوال، مرجع سابق ، ص16.

³ - جبوري أحمد ، مرجع سابق ، ص52.

⁴ - زروقي ليلي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2006، ص190.

⁵ - بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ، ص73

ثالثاً: أراضي البور القابلة للإستصلاح

شأن هذه الأراضي شأن الأراضي العمومية، فهي تضم الأملاك الوطنية عن طريق صندوق الثورة الزراعية ويتم إعادة توزيعها على المستفيدين الذين يحدددهم القانون، بعد أن تتولى الدولة مهمة تمويل إستصلاح وتجهيز هاته الأراضي، لتسحب عنها بعد ذلك لفائدة المستفيدين الذين سيشكلون تعاونيات الإنتاج¹.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية

سعت الدولة من خلال الأمر رقم 71-73، التكفل بتنظيم الملكيات الزراعية الخاصة وذلك من خلال تأميم أراضي المتغيب عنها ، حيث نصت المادة 30 منه على إعتبار كل مالك يعهد بإستغلال أرضه خلال السنة الزراعية إلى شخص أو عدة أشخاص آخرين مقابل ريع أو أجرة نقدية أو عينية أو كل مالك يتخلى عن إستغلال أرضه طيلة مدة سنتين زراعتين متعاقبتين على الأقل² ، بمثابة متغيب عن أرضه الزراعية و على هذا الأساس يتخذ بشأنه إجراء التأميم لأرضه وكذا وسائل الإنتاج المرتبطة بها و يعهد بإستغلالها إلى العمال الموجودين فيها والفلاحين الذين لا يملكون أراضي³.

كما سعت الدولة إلى تحديد الملكيات الزراعية الخاصة كإجراء للقضاء على الملكيات الواسعة التي إنتشرت سابقا نتيجة لإهمال تنظيم القطاع الزراعي الخاص ، لأنها تزيد عن طاقة إستغلالهم الفعلية، بالإضافة إلى أن أصحاب هاته الملكيات الكبيرة كانوا يسندون إستغلالها إلى صغار الفلاحين، من خلال تأجيرها لهم والإستغلال بالنصف، مما نتج عنه تراجع في الإنتاجية وتدهور الأرض⁴.

¹ - حوشين كمال، مرجع سابق، ص 91 .

² - الأمر 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

³ - حوشين كمال، المرجع السابق، ص 93.

⁴ - حوشين كمال، نفس المرجع، ص 94.

وعليه فإن الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي و الأراضي التي ألحقت بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي محل الإستغلال بأسلوب الإمتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 إعمالا لنص المادة 2 منه¹.

المبحث الثاني: مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث أطرافه

كشفت المناقشات التي تمت لإثراء الميثاق الوطني سنة 1986، عن وجود إختلافات هيكلية يعاني منها القطاع الفلاحي، حيث إعترفت السلطة ولأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعية الذي عجز عن إحداث ثورة خضراء، كما أقرت عدم نجاعة الحلول الترقيعية التي تبنتها السلطة العمومية من خلال القانون 87-19، حيث إنتهى الجدل إلى عدم إمكانية الفصل بين الدولة كمالكة للعقار والإستغلالية الفلاحية كمنتج أساسي للثروة وإنما يجب البحث عن آلية قانونية جديدة أكثر مرونة، يتحقق على ضوئها بقاء الملكية لصالح الدولة من جهة وتحويل حقوق المنتجين الفلاحين من جهة أخرى² و في هذا الشأن تبنى المشرع من خلال القانون 10-03 البقاء على نفس أعضاء المستثمرات الفلاحية المنشأة في ظل القانون 87-19، بعد تحويل حقوقهم إلى حق إمتياز مؤقت، تتكفل بهذه المهمة جهات معنية بعملية منح الإمتياز .

تبعا لذلك سيتم من خلال هذا المبحث دراسة المستفيدين من حق الإمتياز (المطلب الأول)

ثم دراسة المكلفون بتنفيذ عملية منح الإمتياز (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: المستفيدين من حق الإمتياز

يمنح حق الإمتياز بموجب عقد يتضمن شروطا نص عنها القانون 10-03 في المادتين 02 و 05 منه، إذ يمنح كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية إستفاد من أحكام القانون 87-19 والذين يحوزون عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات

¹ - جروني خالد، مرجع سابق، ص 44.

² - بومرار سميرة، بورنان حكيمة، (أنظمة إستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر)، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2010-2011، ص 20.

من الوالي¹ و من باب الإستثناء يمكن منح إمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذلك الأملاك السطحية المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية، هذا حسب شروط وإجراءات محددة نص عنها هذا القانون.

ما يلاحظ بخصوص أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و جود إختلاف في مصادر حقوقهم رغم إنتمائهم إلى مستثمرة فلاحية واحدة، السبب في ذلك يرجع إلى الخصائص التي تميز بها حق الإنتفاع الدائم الممنوح لهم فهو حق عيني عقاري قابل للتنازل والإنتقال² وعليه يمكن القول بأن المستفيدين من حق الإمتياز بصفة عامة هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على سندات رسمية مشهورة (الفرع الأول)، أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على سندات رسمية غير مشهورة (الفرع الثاني)، الأشخاص الطبيعية ذوي المؤهلات العلمية في الفلاحة .

الفرع الأول: أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على سندات رسمية مشهورة

يعد أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على سندات رسمية مشهورة من بين الأعضاء المنصوص عليهم في المادة 5 من القانون 10-03، الذين إستقادوا من حق الإنتفاع الدائم بموجب عقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية³، بالإضافة إلى أصحاب العقود التوثيقية في حالة التنازل عن هذا الحق، دون أن ننسى أصحاب الشهادات التوثيقية⁴، سيتم التطرق إلى هذه الفئات كآآتي:

أولاً: أصحاب العقود الإدارية المشهورة

يعد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يحوزون عقود إدارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية من الأشخاص الذين لهم الحق في الإستفادة من حق الإمتياز، بعد إستيفاء إجراء تحويل

¹ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 14.

² - المادة 23 من القانون 87-19، مرجع سابق .

³ -المادة 06 و 07 من القانون 87-19 ، نفس المرجع.

⁴ - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 16.

الحقوق العينية العقارية و حتى يستفيد هؤلاء من حق الإمتياز المنصوص عنه في القانون 10-03 لابد أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع الدائم بالأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة صادر عن مديرية أملاك الدولة¹، مستوفيا للشروط الشكلية والموضوعية المعمول بها في القانون 87-19، لاسيما المادتين 07 و 08 منه والمادة 02/2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50، المؤرخ في 06 فيفري 1990² والمتعلق بالشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة وثمان الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية³.

لذا يجب أن يتضمن العقد الإداري في فحواه ، التصريح بمنح حق الإنتفاع الدائم الذي يمارس على الشيوخ و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية على القطعة الأرضية المشار عنها برقمها ، رقم القسمة المساحية المبينة في المخطط المساحي و تحديد المساحة على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة، قدرتهم على العمل و نوعية الأرض موقعها ، تسميتها وهوية أعضائها الممثلين في هذا العقد من طرف موكلهم المختار شرعا من قبلهم ،إضافة إلى التصريح بالممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية والمتنازل عنها والتي تم جردها من طرف اللجنة الداخلية لإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية للمستثمرات التابعة للأمولاك الوطنية بذكر المعدات والأدوات والمباني والمواشي وغير ذلك من الوسائل والإشارة إلى مستخرج التقرير التقويمي المحرر من طرف مديرية أملاك الدولة⁴.

فضلا عن ذلك يجب ذكر مبالغ بيع هاته الممتلكات بالأحرف والأرقام التي تم تسديدها بوكالة الفلاحة والتنمية الريفية طبقا للإستحقاق المضبوط بين هذه الوكالة والمستفيد بموجب

¹ - قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ 17 جانفي 2007، تحت رقم 384557، أن الاستقادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية يتم بموجب عقد صادر عن مديرية أملاك الدولة وليس شهادة إدارية صادرة عن مديرية الفلاحة، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2007.

² - المرسوم التنفيذي رقم 90-50، المؤرخ في 06 فيفري 1990 ، الذي يحدد شروط وإعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم: 87-19 ، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 1990.

³ - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 129 وما بعدها.

⁴ - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 17.

الإتفاقية المبرمة بينهما وعلى أساس أن محل العقد الإداري هو حق عيني عقاري كما نصت عليه المادة 08 من القانون 87-19، فيجب أن يتضمن إجراءات التسجيل والشهر العقاري وإذا إختلت أو إنعدمت هذه الإجراءات فإن العقد الإداري يكون باطلا¹.

وعليه فالحقوق العينية العقارية المتمثلة في حق الإنتفاع الدائم لا تثبت للمستفيد إلا بموجب عقد إداري مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية وفي بكافة إلتزاماته القانونية المنصوص عنها في القانون 87-19²، بما فيها دفع الإتاوة السنوية، غير أن ما يلاحظ عليه وجود أعضاء مستثمرات فلاحية لم تسدد ديونها³ و لم تتخذ إدارة أملاك الدولة أي إجراء قانوني ضدهم لإجبارهم على تسديد هذه المبالغ، مما أدى إلى تراكم ديونها وبالتالي العجز عن تسديدها ، مع العلم أن القانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991⁴ ، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المواد 140 إلى 163 منه، قد أجازت لمديري أملاك الدولة الحق في إستيفاء المبالغ المستحقة لفائدة الأملاك الوطنية بالطرق الجبرية طبقا للإجراءات المتبعة في تحصيل الجباية، كما ألزمت التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديري أملاك الدولة برفع دعاوى قضائية ترمي إلى إلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بدفع إتاوات الإستغلال وأكدت في حالة إمتناع المستثمرات الفلاحية عن دفع المستحقات، يتوجب اللجوء إلى القضاء للمطالبة مباشرة بإلغاء عقود الاستقادة⁵.

¹ - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 140.

² - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 18.

³ - التعليمات الوزارية رقم 09361، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 30 أوت 2009، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

⁴ - القانون رقم 91-25، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية العدد 65 لسنة 1991.

⁵ - التعليمات الوزارية رقم 10488، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، بتاريخ 18 نوفمبر 2008، المتعلقة بقضية مجموعة من المستثمرات الفلاحية يتمحور موضوعها حول إلغاء عقود الاستقادة وإلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بدفع إتاوات الإستغلال.

فالإشكال المطروح أمام وضعية هؤلاء أثناء تطبيق أحكام القانون 10-03 إلى جانب أصحاب العقود التوثيقية المشهورة، يكمن في مسألة تسديد الإتاوة على إعتبار أن هؤلاء في نظر أحكام القانون 10-03 غير ممتثلين لإلتزاماتهم وبالتالي لا يمنح لهم حق الامتياز¹. من أجل تفادي إشكالات عملية تصطدم مع التطبيق الفعلي للقانون 10-03، صدرت تعليمة وزارية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مفادها إلزام مديري أملاك الدولة بعدم ربط تحرير عقد الإمتياز بالمطالبة بالتسديد المسبق لمؤخرات الإتاوات المترتبة عن حق الانتفاع الدائم²، هذا لا يعني أن أعضاء المستثمرة غير مطالبين بها نهائياً، بل يتم تسديدها وفق الكيفيات المحددة من طرف وزارة المالية بموجب التعليمة رقم 09361، المؤرخة في 30 أوت 2009³ ، بعد تقديم تعهد كتابي ممضي ومؤشر عليه من طرف الأمين الولائي لإتحاد الفلاحين وكذا من طرف رئيس الغرفة الفلاحية، تتعهد بموجبه المستثمرة بتسديد باقي الدين في الأجل المحدد في جدول التسديد المرفق بالتعليمة الوزارية أعلاه .

ثانياً: أصحاب العقود التوثيقية المشهورة

يشمل مصطلح العقود الرسمية المشهورة المنصوص عليه في المادة 05 من قانون 10-03 العقود التوثيقية المشهورة، قاصداً بذلك أحقية هذه الفئة للإستفادة من حق الإمتياز وعليه يحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية الحائزين عقود توثيقية مشهورة الإستفادة من حق الإمتياز و هي تلك العقود الناتجة عن عملية التنازل عن حق الإنتفاع الدائم التي قام بها المستفيد الأصلي لفائدة

¹ - تم تحديد الإتاوة بموجب قانون المالية رقم 88-33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، جريدة رسمية رقم 54، سنة 1989.

² - التعليمة الوزارية رقم 03085، المؤرخة في 11 أبريل 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

³ - التعليمة الوزارية رقم 09361، مرجع سابق.

الغير، تطبيقاً لأحكام المادة 23 من القانون 87-19 و التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 15 جويلية 2002 تحت رقم 07¹، سواء بمقابل عن طريق البيع مثلاً أو بدون مقابل كالهبة. ويجب الإشارة إلى أن التنازل ينصب إجبارياً على مجمل الحقوق العينية العقارية المحددة في المواد 06، 07 و 31 من القانون 87-19، التي تشمل حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تشكل المستثمرة وحق الملكية على مجمل الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عدا الأرض والحق المتعلق بالمحلات السكنية و على إعتبار أن عمليات التنازل تتعلق بحقوق عينية عقارية بين أشخاص طبيعية، فإن تحرير عمليات التنازل يجب أن تتم في شكلها الرسمي إعمالاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم و المادة 34 و 35 من القانون 87-19².

إضافة إلى كل ما سبق، يجب أن يتضمن عقد التنازل الرسمي معلومات أساسية، لاسيما هوية الأطراف المتعاقدين، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها، التصريح بالثمن المتفق عليه بذكر مبلغ حق الانتفاع الدائم الذي يمثل 60% من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية³.

ثالثاً: أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة

لا تتأثر المستثمرة الفلاحية الجماعية بوفاة أحد أعضائها، كذلك المستثمرات الفردية، لأن حق المستفيد من حق الإنتفاع الدائم ينتقل إلى ورثته الذكور والإناث، فبعد إثبات هؤلاء صلتهم بمورثهم عن طريق عقد الفريضة وإنتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة التوثيقية، فإنهم يحلون محل مورثهم الأصلي في الإستفادة من حق الإنتفاع الدائم و من ثمة الإستفادة من حق

¹ - التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 07، المؤرخة في 03 مارس 2005، المتضمنة إلغاء التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.

² - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 22.

³ - التعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تحت رقم 6016، المؤرخة في 05 نوفمبر 2001، المتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع.

الإمتياز إعمالاً لنص المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له رقم 10-326، المؤرخ في 2010/08/15¹ و في حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحدا منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بكل حقوق المورث في المستثمرة خلال أجل سنة من تاريخ وفاة المورث².

الفرع الثاني: أعضاء المستثمرة الحائزين على سندات غير مشهورة

يعتبر أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية المنشأة في ظل القانون 87-19 الحائزين على سندات غير مشهورة من بين الأعضاء المستقيدين من أحكام القانون 10-03 بصريح نص المادة 5 منه و تشمل الفئة الحائزة على القرارات الولائية والعقود الرسمية الغير مشهورة.

أولاً: أصحاب القرارات الولائية

يعرف القرار الإداري على أنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ، يحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم³ وبهذا يعد القرار الولائي الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون 87-19 من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة عن إرادتها المنفردة وبعبارات صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد ، قصد منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة إنتفاع غير محدد وطالما تم تحديد وتعيين أسماء جماعة من الأشخاص أو شخص معين ، فإن القرار الولائي قد أحدث أو أنشئ أثراً قانونياً يتمثل في إستفادة المنتج الفلاحي من إستغلال الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية رقم 76، سنة 2010.

² - خلوية مريم، مرجع سابق، ص 12.

³ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع سنة 2009، طبعة أولى، ص 70.

تجسد موضوع القرار الولائي ، منح الأراضي الفلاحية في صورة إنتفاع غير محدودة لفرد أو مجموعة منتجين، بعد أن يتم تعيين مساحة وحدود الأراضي مع رسم مخططها من طرف مصالح مسح الأراضي، يكون للمعني أو المعنيين بموجب هذا القرار حق على الشيوع، بحصص متساوية في الإنتفاع بالوعاء العقاري المخصص لهذا الغرض ، يتم تسجيله في سجل مشتملات أملاك الدولة وليس سجل الحفظ العقاري ، حسب المادة 06 من القرار الولائي ، من هنا يتضح أن الحق الذي يترتب عن هذا القرار هو حق شخصي يتمثل في حق الإستفادة من الأراضي الممنوحة وليس بحق عيني ويترتب عن هذا الحق واجبات وحقوق في مواجهة الإدارة ولا يحتج به ضد الغير¹.

و للإشارة إن نص المادة 5 من القانون 10-03، يتعارض في أحكامه مع نص المادة 9 من نفس القانون ، ذلك أن المعني بإيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز هو كل عضو يحتكم إلى سند رسمي مشهر محله يترتب عنه حق عيني عقاري ، في حين أن القرار الولائي يترتب عنه حق شخصي و بالتالي لا يمكن لهذا الأخير الإستفادة من حق الإمتياز مباشرة إذ كان يتعين عليه أولاً مباشرة إجراءات الإستفادة من سند رسمي مشهر أمام الجهات الإدارية المعنية ثم الإستفادة من حق الإمتياز حتى يستقيم الحكم الوارد في المادة 9 من القانون 10-03 مع نص المادة 05 منه².

ثانياً: أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة

أجازت التعليمات الوزارية رقم 07، المؤرخة في 15 جويلية 2002 ، بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19³، غير أن العمل بها قد

1- كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 37.

2- كحيل حكيم، نفس المرجع، ص 38.

3- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، رقم 07، المؤرخة في 15 جويلية 2002.

جمد بموجب المقرر رقم 01، الصادر عن رئيس الحكومة بتاريخ 18 جانفي 2005¹، الأمر الذي أدى إلى إعتبار كل عمليات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم من طرف أي عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أم فردية بعد صدور هذا المقرر عديمة الأثر²، ما نتج عن هذا الإلغاء وجود زعزعة في المراكز القانونية بين المستفيد الأصلي والمتنازل له حول الإستفادة من حق الإمتياز التي منحت في معظمها للمستفيد الأصلي، ما أدى بالمتنازل إليه اللجوء إلى القضاء لإنصافه لاسيما في المطالبة بإتمام إجراءات الشهر العقاري للعقود الرسمية من قبل المحافظين العقاريين العازفين عن هذا الأمر، إستنادا منهم للتعليمات الوزارية الصادرة بتاريخ 2005.

ثالثا: الأشخاص الطبيعية ذوي المؤهلات العلمية الفلاحية

يعتبر الأشخاص الطبيعية ذوي المؤهلات العلمية الفلاحية من بين الأشخاص الذين لهم الحق في الإستفادة من عملية إمتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة المنصوص عليهم في المادة 17 من القانون 10-03، قصد تمكين المستثمرة من الإستفادة بمعارفهم العلمية³ على أن تتوافر في كل شخص طبيعي مؤهلا علميا و شروطا معينة في شخصه و في مشروعه .

1- الشروط المتعلقة بالمرشح للإمتياز :

بينت المواد 4، 17/04 و 19 من القانون رقم 10-03 والمادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، الشروط المتعلقة بالمرشح للإمتياز وهي أن يكون من جنسية جزائرية قبل تنفيذ الإمتياز و بعده، سواء كانت جنسية أصلية أو مكتسبة، كما يجب أن تتوافر فيه أهلية الأداء والتي تكتمل ببلوغه سن 19 سنة كاملة و أن يتمتع بكواه العقلية ولم يحجر عليه حسب المادة 40 من القانون المدني المعدل والمتمم، على أن تستمر معه على الأقل طوال مدة عقد الإمتياز وبالتالي لا يمكن للقاصر الإستفادة من حق الإمتياز و لا يمكن في هذه الحالة لوليه

¹ - المقرر رقم 01 المؤرخ في 18 جانفي 2005، الصادر عن رئيس الحكومة، المتضمن تجسيد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين، بموجب القانون 87-19.

² - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 41.

³ - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 132.

أو وصيه أو المقدم عنه مباشرة هذا الإجراء لأنه يتنافى والمادة 03/3 من دفتر الشروط التي تشترط الإستغلال المباشر و الشخصي للمستثمرة الفلاحية¹.

فضلا عن شرط الجنسية ، و يجب أن يتضمن ملف المترشح شهادة إثبات السلوك المشرف لحرب التحرير الوطني و أنه لم يستفد من حق إمتياز آخر عبر مجموع التراب الوطني تطبيقا لأحكام القانون 10-03 .

2- الشروط المتعلقة بمشروع الترشح:

ترتكز على تفضيل المشاريع التي لها أهمية في إنتاج وتصدير المنتجات الفلاحية النباتية والحيوانية و مدى إسهامها في تدعيم القطاعات الأخرى، هذا من الناحية الإقتصادية أما من الناحية الاجتماعية ، فترتكز على مدى قدرة مشروع المستثمرة في إمتصاص مشكل البطالة².

المطلب الثاني: المكفون بتنفيذ عملية منح الإمتياز

يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أم فردية، إقدام المستفيد على هذا الإجراء يعد بمثابة إيجاب منه، الذي يتطلب قبولا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بحيث يتولى هذا الأخير إستدعاؤه لإتمام شكايات التوقيع على دفتر الشروط إعمالا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة ومنه يتم إرسال هذا الأخير إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا قصد إعداد عقد الإمتياز الفلاحي³.

¹ - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2017، ص 117 وما بعدها.

² - كحيل حكيمة ، نفس المرجع ، ص 123 و 124.

³ - أكلي نعيمة ، (عقد الإمتياز الإداري في الجزائر) ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم ، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت بتاريخ : 25-10-2018، ص 121.

للتفصيل أكثر سنركز في الدراسة على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الأول) ومديرية أملاك الدولة للولاية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

سنتناول من خلال هذا الفرع تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا المهام المنوطة به

أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وفقا للمادة الأولى من المرسوم 96-87، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة و يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، يوضع تحت تصرف ووصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره الجزائر العاصمة وهو ضابط للسياسة العقارية¹.

يدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجلس إداري، حددت تشكيلته المادة 13 من المرسوم التنفيذي 96-87² و التي تضم كل من ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، رئيسا، ممثل وزير العدل، ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة، إضافة لممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا ويمكن لرئيس الديوان الإستعانة بأي شخص يراه كفؤا في هذا الشأن³.

¹ - جروني خالد، مرجع سابق، ص 105.

² - المرسوم التنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24 فيفري سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري سنة 1996، معدل و متمم.

³ - أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 106.

يسير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مدير عام، يخول له صلاحية إبرام جميع الصفقات والعقود ويمثل الديوان في كل أعماله¹.

ثانيا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتولى المجلس الإداري للديوان المسائل التالية:

- تنظيم الديوان وسيره السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة النشاط.
 - إعداد برنامج إستثمارات الديوان السنوي والمتعدد السنوات.
 - تحديد الشروط العامة لإبرام الإتفاقيات والصفقات.
 - إعداد جداول تقدير إيرادات الديوان وإنفاقاته.
 - التكفل بقبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.
 - النظر في مدى ملائمة حيازة الديوان لأرض فلاحية وشروط ذلك.
- وأعطى المشرع الجزائري للديوان أوسع الصلاحيات في إعداد عقود الإمتيازو تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز².

حيث تنص المادة 09 من القانون 10-03 على ما يلي:

"يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 05 أعلاه إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع ملفاتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

طبقا للقانون 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 أكتوبر 2010

يتم الحصول على حق الإمتياز عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز أو الحصول مباشرة على حق الإمتياز وفقا للمادة 17 من القانون 10-03³.

¹ - المادة 10، المرسوم التنفيذي 96-87 ، المرجع السابق.

² - قسوري فهمية، دورالديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) في إستثمار العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار، الطبعة الأولى، سنة 2018، ص 71.

³ - مريجة كمال ، مرجع سابق، ص 41 و42.

بالنسبة لطلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز يكون كالآتي :

1- دراسة ملفات التحويل:

يتعين على كل مستفيد من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية المستفيدين من أحكام القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان وبإسمه الخاص في أجل 18 شهرا من صدور القانون في الجريدة الرسمية¹.

عند إنقضاء الأجل المحدد وبعد إعدارين متباعدين بشهر، يثبتهم محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر هؤلاء المستثمرين متخلين عن حقوقهم وتعتبر أراضي متوفرة ، يمنح إمتيازها عن طريق إعلان الترشح وذلك عن طريق الوالي². يشتمل ملف التحويل على الوثائق التالية:

- ملء الإستمارة وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات الهوية.
- شهادة فردية للحالة المدنية من أجل إثبات الحياة للطالب.
- نسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي و في حالة الوفاة فريضة الهالك.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي من المستثمر، مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق القانون.
- محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 10-326.
- توكيل يتم إعداده من قبل الورثة لدى الموثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان³.

¹- بريك الزويبر، (النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1 ، 2014-2015، ص 36.

²- طرشي محمد ، (عقود إمتياز الإستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017 ص 36.

³- بريك زويبر، المرجع السابق، ص 36.

تقوم إدارة الأملاك الوطنية بإعداد ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بإسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 من القانون 10-03، حيث يتم تكوين الملف لكل شخص طبيعي أو معنوي وبعد تكوين الملف يتم دراسته ثم إعداد عقد الإمتياز¹.

يجب على كل مرشح للحصول على إمتياز الأراضي الفلاحية أن يقوم بتقديم ملف للهيئة يحتوي على طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها، إضافة إلى إستمارة دفتر الشروط مستكملا للمعلومات حسب المطلوب قانونا وملف تقني إقتصادي يتكون من تفاصيل برنامج الإستصلاح ومخطط التمويل الذي يبرز فيه حصة مساهمة المترشح الشخصية وكذلك مبلغ القروض المالية².

يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أم فردية.

إقدام المستفيد على هذا الإجراء يعد بمثابة إيجاب منه، الذي يتطلب قبولا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث يتولى هذا الأخير إستدعاؤه لإتمام شكليات التوقيع على دفتر الشروط إعمالا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة ومنه يتم إرسال هذا الأخير إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا قصد إعداد عقد الإمتياز الفلاحي³.

قد تتطلب دراسة بعض الملفات معلومات تكميلية أو التحقق من بعض الوثائق، على غرار التأكد من صحة الوقائع المصرح بها، أين يفرض على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إرسال هذه الملفات إلى لجنة ولائية، تحت رئاسة الوالي لدراستها، حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي

¹ - ازنايني وسام، خيارى نسيمه، (إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز)، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2010-2011، ص 23.

² - بوشريط حسناء، (النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر)، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 102.

³ - أكلي نعيمه، مرجع سابق، ص 121.

10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة بالدولة¹.

يرسل الوالي الملف مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإتمام شكليات إبرام العقد إذا تم قبوله وفي الحالة العكسية يعلم الوالي المعني فضلا عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل اللجنة المختصة بدراسات الملف بذلك و لصاحب الطلب الحق في الطعن لدى الجهات القضائية المعنية ، عملا بالمادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326 يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة².

تتشكل اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لدراسة الملف من:

- مدير أملاك الدولة.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير تنظيم الشؤون العامة.
- ممثل الدرك الوطني المختصة إقليميا.

حيث أن هذه الأخيرة تنظر مدى مطابقة المعلومات المتعلقة بالمستثمر الفلاحي بالعقد الإداري أو قرار الوالي الخاص بالإستفادة، كذا التأكد من عدم إرتكاب المستثمر الفلاحي لمخالفات تتعلق بعدم إحترام الإلتزامات المنصوص عنها في القانون 87-19، كقيام المستثمر

¹ - المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع سابق.

² - المادة 08 المرسوم التنفيذي 10-326، نفس المرجع .

ببيع حصته بطريقة مخالفة للقانون أو تغيير الواجهة الفلاحية أو إيجار الأرض أو إستعمالها إستعمالات أخرى غير النشاط الفلاحي¹.

2- إمضاء دفتر الشروط:

عقد الإمتياز الفلاحي هو عقد إداري وفقا للمعيار المعنوي في المقابل جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326، المؤرخ في 2010/12/23، ليحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة².

إذ يعد دفتر الشروط الوثيقة الأكبر التي تحتوي على جميع الأحكام الخاصة بالحقوق والإلتزامات المفروضة وفي أغلب الأحيان فإن دفتر الشروط يتبع القانون أو المرسوم الذي يرخص بمنح الإمتياز، كما هو الحال في الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة فقد جاء كملحق للمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المطبق للقانون 10-03 وهو جزء لا يتجزأ من عقد الإمتياز³.

وما يلاحظ على دفتر الشروط أنه تنظيم غير قابل للمناقشة والتفاوض، حيث يتم إنعقاده بموافقة مسبقة دون المساس بالطابع التعاقدية⁴.

إذن بعد أن تتم دراسة الملف وإستيفائه شروط طلب التحويل وتام كل مشتملاته تأتي مرحلة توقيع دفتر الشروط ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 10-03، كأصل عام وبعد هذه

¹ - شعابنة إيمان، (الإستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة)، رسالة مقدمة لينيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، نوقشت بتاريخ 09-07-2017، ص 180 و 179.

² - فاطمة الزهراء لعمارة، (عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص 20.

³ - جروني خالد، مرجع سابق، ص 12.

⁴ - جوادي نبيل، (دفتر الشروط في القانون الجزائري)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 93.

العملية يرسل ذلك الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد إمتياز بإسم كل مستثمر ، كإستثناء يتم الإستعانة باللجنة الولائية في حال ما تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية¹.

في هذا الشأن لدينا حالتين ،إما قبول الملف فيكمل مساره إلى عملية إعداد العقد وذلك بعد القيام بتوقيع دفتر الشروط وإما الرفض.

أ- في حالة قبول الملف

في حال ما قام الديوان الوطني بدراسة الملف وحده وتم قبوله، يقوم بإرساله إلى إدارة الأملاك قصد الخوض في إعداد عقد إمتياز بإسم كل مستثمر .

في حال تمت الدراسة بالإستعانة باللجنة الولائية وتم قبول الملف، يقوم الوالي بدوره بإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات التي تنص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326.²

ب- في حالة عدم قبول الملف

إذا لم يقبل الملف المذكور، فإنه في كلتا الحالتين يعلم الوالي المعني به عن طريق رسالة معللة، مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز³.

في هذه الحالة يمكن للطالب أن يقدم طعنا أمام الجهات القضائية المختصة⁴.

كما يؤجل العمل بإجراء تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المتعلقة لدى الجهة القضائية، عند صدور هذا المرسوم إلى غاية البت القضائي فيها نهائيا⁵.

¹ - أوكاشبي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 26.

² - راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

³ - أوكاشبي ناجية، رابية نوال، المرجع السابق، ص 28.

⁴ - أنظر المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

⁵ - نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أنه: "يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المتعلقة لدى الجهات القضائية عند صدور هذا المرسوم إلى غاية بت الجهة القضائية فيها نهائيا".

كما أنه يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفاتهم بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في الآجال رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 هذا ما يؤكد محضر قضائي¹.

الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة للولاية

بعد إيداع ملف التحويل وإستيفائه جميع الشروط المطلوبة، تتم دراسة الملف ويقوم بعدها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالموافقة على الطلب المقدم من الفلاحين الراغبين في الإستفادة من حق الإمتياز، ذلك بعد القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 10-326 المادة 05 منه، كما قلنا إذا أسفرت الدراسة على قبول الملف بأنه يكمل مساره إلى عملية إعداد عقد الإمتياز²، تسجيله وشهره ثم تسليمه بإتباع الإجراءات التالية:

أولاً: إعداد عقد الإمتياز:

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326، التي تنص على أن إيداع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، يتم بصفة فردية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، هذا ما أكدته المادة 12 من نفس المرسوم بنصها: "يقدم ملف تحويل الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بإسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية أو جماعية"³.

طبقاً للمادة 324 مكرر 7 من القانون المدني الجزائري⁴، يتم إفراغ العقد في قالب رسمي بإعتبار أن محل عقد الإمتياز هو حق عيني عقاري، ذلك حسبما أشارت إليه أيضا المادة 12 من القانون 10-03⁵.

1- أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 28.

2- عامر سامية، (عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير- تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2012، ص 36.

3- المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع سابق.

4- نصت المادة 324 مكرر 7 من القانون المدني، الأمر رقم 75-58 على انه: "يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف...".

5- راجع المادة 12 من القانون 10-03، المرجع السابق.

يحتوي عقد الإمتياز على ما يلي:

- لقب، إسم، تاريخ وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز.
- الحصص المتحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء.
- مدة الإمتياز.
- موقع الأراضي وقوام الأراضي والأماك السطحية، كما هي مبينة في التصريح الشرفي المتضمن جرد الأماك¹.

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

- فإذا كان الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية:

في هذا الشأن وحسب ما ورد في المادة 06 من القانون 10-03² والفقرة الثانية من المادة 12 التي نصت على أنه: "عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر في الشيوخ ويحصى متساوية".

هذه الفقرة بينت أن إعداد عقد الإمتياز يتم بإسم كل مستثمر في الشيوخ ويحصى متساوية، أما إذا تم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة، ففي هذا الإطار المادة 12 في فقرتها الأخيرة بينت أيضا أن عقد الإمتياز يتم على الشيوخ وبإسم كل الورثة أي الملكية العامة للورثة³.

¹- ولد رامول أمال، حركابي خليفة، (مراقبة استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري)، مذكرة نهاية الدراسة ليسانس ، جامعة الدكتور يحي فارس مدية، 2010-2011، ص 19.

²- أنظر المادة 06 من القانون 10-03، مرجع سابق.

³- أوكاشبي ناجية، رابية نوال ، مرجع سابق، ص 30.

ثانياً: تسجيل عقد الإمتياز و شهره

بعد القيام بأعداد عقد الإمتياز وفق الشروط المحددة، فإن المرحلة الموالية هي تسجيل وشهر العقد، بالرجوع إلى المادة 08 من القانون 10-03 نجد المشرع قد أعفى عقد الإمتياز من حقوق التسجيل والشهر ما يفهم منه أن عملية تسجيله وشهره تتم أمام المحافظة العقارية¹.

وحسب المادة 15 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، فإن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، فالشهر ضمن البطاقات العقارية يعد قيد لوجود الحق العيني سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير³.

طبقاً لما أشارت إليه المادة 10 من القانون 10-03، يجب شهر عقد الإمتياز الذي ينشئ حق عيني عقاري لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز بالمحافظة العقارية ليحتج به على الغير⁴.

في هذا الإطار بعد التوقيع على دفتر الشروط من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة ومن قبل المستثمر صاحب الإمتياز من جهة أخرى وبعد شهر عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة في بطاقة تمسك لهذا السبب في فهرس المستثمرات الفلاحية وبالتالي يحدد وزير الفلاحة بموجب قرار صادر منه كفييات تأسيس الفهرس وقواعد سيره، هذا حسب ما جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326⁵.

كما نصت المادة 32 من القانون 10-03، على أجل تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز والذي حدد بـ 03 سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية من قبل جميع

1- ولد رامول أمال، حركابي خليفة، مرجع سابق، ص 19.

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

3- عامر سامية، مرجع سابق، ص 37.

4- أنظر المادة 10 من القانون 10-03، مرجع سابق.

5- أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 32.

الهيئات والمؤسسات المعنية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمديريات الجهوية المتفرعة عنه، كل من إدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية.

ثالثاً: تسليم عقد الإمتياز

يتم إعداد العقد الإداري من طرف الدولة بصفة أحادية من طرف الدولة تبسيطاً للإجراءات دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد، بحيث يعد كافياً دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد، فتعد إدارة أملاك الدولة العقد في ثلاث نسخ، تسلم نسختين إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يحتفظ بنسخة واحدة بعد إستكمال إجراءات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض والأخرى تسلم للمستثمر صاحب الإمتياز¹.

فصلت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز

لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، في بيانات عقد الإمتياز وهي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز .
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء .
- مدة الإمتياز .
- موقع الأرض وقوامها والأملاك السطحية كما هي مبينة في مخطط ، تحديد أو رسم الحدود أو في مستخرج عملية مسح الأراضي إذا كانت البلدية المعنية تتوفر عليه².

¹ - طرشي محمد، مرجع سابق، ص 34، ص 35.

² - أكلي نعيمة، مرجع سابق، ص 124.

الفصل الثاني

الأحكام القانونية المترتبة عن عقد الأمانة

الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عقد الإمتياز

بمجرد إبرام عقد الإمتياز و إخضاعه للشكليات المفروضة قانوناً، يكتسب القوة الإلزامية والتنفيذية من منطلق أنه عقد إداري، فهو بذلك يرتب آثار قانونية و المتمثلة في الحقوق و الالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد، أي كل من الدولة و المستثمر صاحب الامتياز من أجل تحقيق الغاية من منح الامتياز بالوصول إلى الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية محل المنح، هذا حسب ما ورد في القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له و كذا دفتر الشروط الملحق به.

منح للدولة باعتبارها مالكة الرقبة حق الشفعة المخول لها بنصوص خاصة و كذا حق الرقابة و الفسخ، بالإضافة إلى الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، بالمقابل وضع بعض الإلتزامات المتمثلة في إعداد هذا العقد و تسليمه إلى المستثمر صاحب الإمتياز، كما ألزمها بالتعويض عند نهايته، أما الطرف الآخر أي المستثمر صاحب الإمتياز، منح له القانون عدة حقوق تتمثل في حق الإستغلال القابل للتنازل و الرهن و التوريث بالإضافة إلى الحق في تشكيل تعاونية فلاحية و إبرام عقد شراكة و غيرها من الحقوق إلا أنه ملزم بالتقيد ببعض الإلتزامات كدفع الإتاوة و إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة.....الخ.

كل هذا سنتطرق إليه بالتفصيل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: حقوق و إلتزامات الدولة المانحة لحق الإمتياز.

المبحث الثاني: حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.

المبحث الأول: حقوق و إلتزامات الدولة المانحة لحق الإمتياز

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 10-03 والتي تنص على مايلي: "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 وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها"، نجد أن الدولة طرفا في عقد الإمتياز الأمر الذي يجعلها تتمتع بحقوق وإلتزامات نتناولها في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حقوق الدولة المانحة لحق الإمتياز

أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الإمتياز، حق الرقبة، ممارسة الشفعة، الرقابة على مدى تنفيذ شروط وبنود العقد، فسخ عقد الإمتياز وكذا إسترجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها والتي يمكن تفصيلها كما يلي:

الفرع الأول: حق الرقبة

الملكية في مفهوم القانون هي حق التمتع والتصرف في الأشياء¹، من هذا المنطلق فإن حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويحول لصاحبه الإستئثار بسلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون²، فحق الإستعمال يقصد به سلطة المالك في إستخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الإستعمال على أن يتقيد المالك في إستعماله للشيء بالقيود التي يفرضها القانون، حيث أنه لا يجوز له إستعماله إستعمالا يحدث ضررا للغير، وإذا تصورنا إستعمال الأراضي الفلاحية فإن إستعمالها لا يكون إلا بالحصول على ثمار الشيء ومن ثم لا نكون أمام إستعمالها، بل في سلطة إستغلالها، فيقصد بحق الإستغلال

¹ - المادة 674 الأمر 75-58، مرجع سابق.

² - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 116.

إذن، سلطة إستثمار الشيء للحصول على ثماره والتي تكون في الأصل من حق المالك أو الغير في حالات معينة كالتنازل عن هذه السلطة¹.

أما التصرف بمعناه الواسع، يقصد به إستخدام الشيء إستخداما يستنفذ السلطة المقررة كلياً أو جزئياً وعليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية والمادية على الشيء محل حق الملكية أما التصرف بمعناه الضيق، يقصد به سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كلياً أو جزئياً، هذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية² أو ما يصطلح عليه بحق الرقبة الذي يعد من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الإمتياز، هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 10-03 كسلطتها في الرقابة وتوقيع الجزاء.

إن إحتفاظ الدولة بحق الرقبة و منحها للمستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المتصلة بها حسب ما تنص عليه المادة 04 من القانون 10-03، تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية³.

الفرع الثاني: ممارسة الشفعة

تعرف الشفعة حسب نص المادة 794 قانون مدني على أنها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار" فهي تثبت لكل من مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ وصاحب حق الإنتفاع⁴، بتملك الدولة لحق الرقبة، يسمح لها بممارسة الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي

¹ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، سنة 2001، دون رقم طبعة، ص 33.

- نفس المرجع، ص 52.²

- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 117.³

⁴ - المادة 795 قانون مدني المعدل و المتمم، مرجع سابق.

الفلاحية الذي يمارسها باسم الدولة ولحسابها¹، في حالة التنازل بالبيع للعقار و في ذلك نصت المواد 14 و 15 و 25 من القانون 03-10 على حق الدولة في ممارسة الشفعة، إذا أراد صاحب الإمتياز التنازل عنه ولم يبد باقي الشركاء في نفس المستثمرة الفلاحية الجماعية نيتهم في ممارسة الشفعة²، بمعنى أن الأولوية تمنح لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة كمرتبة أولى ثم تأتي الدولة في المرتبة الثانية طبقا لنص المادة 15 من القانون 03-10، كما يعد هذا إستثناء للمبدأ العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني المعدل والمتمم، التي تتقدم فيه الدولة على باقي الشفعاء في الأخذ بالشفعة باعتبارها مالكة لحق الرقبة.

تقرير أولوية الدولة في ممارسة الشفعة في مجال الأراضي الفلاحية، يهدف إلى فتح مجال إستغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في هذا المجال وإعادة منحها للفلاحين الذين نزعت ملكيتهم، كذلك توسيع وتحسين قدرات المستثمرين الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الإستغلال ومحاربة المضاربة غير المشروعة في ميدان الأراضي الفلاحية من عملية القسمة والتجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي³.

بين القانون 03-10 إلى جانب القانون المدني المعدل والمتمم، لا سيما المواد من 799 إلى 803 منه الكيفية التي يتم من خلالها ممارسة الشفعة، فبالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون 03-10 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي له، نجد أن ممارسة الشفعة تعطى بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة، ثم يليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل والمتمم المؤرخ في 23/11/1991، يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك والمادة 62 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري.

² - عواطف عباد، (الاستغلال الفلاحي عن طريق الامتياز في ظل القانون 03-10 المؤرخ في 10 أوت 2010)، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017-2018، ص 148.

³ - اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، سنة 2003، دون رقم طبعة، ص 242.

التنازل عن هذا الحق من طرفهم، لذا يجب على المستثمر صاحب الإمتياز الذي يريد التنازل عن حق الإمتياز، أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رغبته في التنازل عن حق الإمتياز قصد ممارسة هذا الأخير للشفعة، لأن المشرع لم يبين شكل التصريح من خلال نص المادة 17 من القانون 10-03 فيمكن الأعمال بالقواعد العامة و من ثم يجب أن يكون التصريح رسميا حسب نص المادة 801 من القانون المدني المعدل والمتمم، بواسطة محضر قضائي¹ أو رسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول، مع تبيان مبلغ التنازل وكذا إسم ولقب ومهنة وموطن المرشح لإقتناء حق الإمتياز.

وأمام ممارسة الديوان للشفعة، يتعين علينا أن نفرق بين حالتين: حالة ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشفعة في المستثمرة الفلاحية الجماعية وحالة ممارسته الشفعة في المستثمرة الفلاحية الفردية².

ففي حالة ما إذا أراد عضو المستثمرة الفلاحية الفردية التنازل عن حق الإمتياز فهنا حتما سيكون من نصيب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أي لا يوجد فيها أكثر من عضو واحد وهنا لا يبق سوى إبداء رغبته في الأخذ أو عدم الأخذ بالشفعة وذلك عن طريق رسالة مكتوبة للمستثمر صاحب الإمتياز، خلال ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ إستلامه للإنداز الرسمي المتضمن التصريح بالرغبة في التنازل عن حق الإمتياز الموجه إليه من طرف هذا الأخير³.

إذا قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الشفعة، فإنها تتم وفقا لأحكام الشفعة المنصوص عليها في المادة 799 وما بعدها من القانون المدني المعدل والمتمم وفي حالة ما إذا رفض الأخذ بها بعد إنقضاء ثلاثين يوما، فهنا يرخص للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2008، طبعة ثانية، ص 204 و 205.

² - حكيمة كحيل، نظام الشفعة وفقا للقانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2015، مجلة البحوث و الدراسات العلمية جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، العدد العاشر، سنة 2015، ص 120.

³ - حكيمة كحيل، نفس المرجع، ص 121.

للمستثمر صاحب الإمتياز بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه للغير لكن بالمدة المتبقية من الإمتياز فقط وهذا تطبيقاً لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

أما في حالة الرغبة في التنازل عن حق الإمتياز من قبل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية، فهنا نطبق أحكام المادة 15 من القانون 10-03، مع إحترام المواد 16، 18، 19 من نفس القانون أي ممارسة الشفعة تكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة¹.

الفرع الثالث : الرقابة

على إعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية، فهي مسؤولة على المحافظة عليها و على إستغلالها إستغلالاً أمثلاً و ذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية²، تمارسها عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يسهر على تنفيذ بنود عقد الإمتياز، من خلال المتابعة و الزيارات الميدانية تسخير المحضر القضائي لمعاينة المخالفات و إعدار المخالفين لغرض الإمتثال و التراجع عن مخالفاتهم و رفع التقارير إلى الوالي المختص إقليمياً حول الإخلالات في حالة وجودها³.

الفرع الرابع : فسخ عقد الإمتياز

إعمالاً لنص المادة 28 من القانون 10-03 للإدارة حق فسخ عقد الإمتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً و هو ما أكدت عليه المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 و على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إثبات إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المواد 22 إلى 29 من القانون

- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 120 و 121.¹

- حكيمة كحيل، نفس المرجع، ص 122.²

- عواطف عباد، مرجع سابق، ص 147 و 148.³

10-03، من خلال محضر يعده محضر قضائي، ثم يقوم بإعذار المستثمر و منحه مهلة للقيام بتنفيذ التزاماته¹ و إذا إنقضت المهلة المحددة في الإعذار دون تنفيذ الإلتزامات، فإنه يتم فسخ عقد الإمتياز بقرار صادر عن إدارة أملاك الدولة المختصة.

تجدر الإشارة إلى أن الفسخ وفق القواعد العامة على ثلاثة أنواع، حيثما كان فإنه لا يكون إلا بموجب حكم من القاضي تطبيقا للمادة 119 و ما بعدها من القانون المدني المعدل و المتمم غير أنه و بالرجوع إلى نص المادة 28 من القانون 10-03 نجد أن المشرع قد خرج عن المعمول به في القواعد العامة و أعطى حق فسخ عقد الإمتياز للإدارة من أجل إنهائه في حالة إخلال المستثمر بإلتزاماته المنصوص عليها قانونا و هذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري، الذي يتقارب في معناه مع الفسخ الإتفاقي من ناحية الشروط التي يتحقق معها فسخ العقد و يختلف عنه من حيث الجهة المقررة له².

لأن الفسخ حسب القواعد العامة، لا بد أن يكرس بموجب حكم قضائي، سواء كان فسخا قضائيا أو فسخا إتفاقيا أو فسخا بقوة القانون، أما الفسخ الإداري المنصوص عنه في القانون 10-03 فإنه لا يكون إلا بقرار من مدير أملاك الدولة وما على المستثمر صاحب الإمتياز المخاطب به سوى اللجوء إلى القضاء للطعن في قرار الفسخ و للقاضي النظر في مدى شرعية القرار من الناحية الخارجية المتمثلة في عيب عدم الإختصاص و عيب الشكل و الإجراءات و من الناحية الداخلية من حيث محله و سببه و غايته³.

2- سوسن بوضياف، (النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2017-2018، ص 246 و 247.

- حكيمة كحيل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق ، ص 129²

3- عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 170 و 171.

الفرع الخامس : إسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها.

للدولة الحق في إسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بكل الطرق القانونية بواسطة إدارة أملاك الدولة، ذلك في حالة إسقاط الوالي لحقوق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية أو بسبب عدم إيداع ملف التحويل خلال الفترة المنصوص عليها قانوناً¹ أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يحق للدولة أيضا إسترجاع الأراضي و الأملاك السطحية، عند نهاية حق الإمتياز سواء بإنقضاء المدة القانونية له مع عدم تجديده أو بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدته أو عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته ، هذا ما نصت عليه المادة 26 من نفس القانون و إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية، الأملاك السطحية المتصلة بها يكون في الحالة التي هي عليها في جميع حالات إنتهاء عقد الإمتياز، بما في ذلك حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز و من هنا يظهر التناقض بشكل واضح بين أحكام المادة 26 من القانون 10 -03 التي تنص على إسترجاع الأملاك حسب الحالة التي هي عليها و بين المادة 122 من القانون المدني².

فإعمالا بنص المادة 28 من القانون 10 -03، فإن المخل بالتزاماته يجازى بفسخ عقده بالرجوع إلى القانون المدني لا سيما المادة 122 منه، فإن الفسخ يترتب عنه آثار بالنسبة للمتعاقدين تتمثل في إعادة الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، أي بعد تقرير الفسخ يصبح العقد منعدم الوجود كأنه لم يكن و بالتالي يجب إزالة و محو كل الآثار التي ترتبت عنه من يوم إنعقاده و يقضي هذا الأمر أن يرد كل متعاقد ما تلقى من المتعاقد الآخر تنفيذا للعقد المفسوخ³.

¹ - المادة 30 من القانون 10 -03 و المواد 08 و 09 و 10 من المرسوم التنفيذي له، مرجع سابق.

- حكيمة كحيل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق ، ص 131. ²

³ - علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، سنة 2010، دون رقم طبعة، ص 345 و 346.

أفضل طريقة لإرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد هي أن يسترد كل منهما ما أداه عينا، فمثلا البائع يسترد المبيع و ثماره منذ إبرام العقد و المشتري يسترد الثمن الذي دفعه و كذا المصاريف التي أنفقها لحفظ المبيع، إذا إستحال إسترداد ما أداه المتعاقد عينا بسبب هلاك الشيء أو لطبيعة المعاملة يكون الإسترداد عن طريق التعويض¹، فحسب المادة 122 من القانون المدني إذا كان هذا مستحيلا جاز الحكم بتعويض معادل ، إذن فأثر الفسخ بين المتعاقدين وفقا للقانون المدني كأصل عام هو الإسترداد العيني و إستثناءا هو الإسترداد بمقابل أي عن طريق التعويض.

غير أن جانبا من الفقه يرى بأن آثار الفسخ تختلف بحسب ما إذا كان العقد عقد مدة أو كان عقدا فوريا، فإذا كان العقد فوريا ترتب على ذلك الفسخ زوال العقد ليس في المستقبل وحسب بل كذلك بالنسبة إلى الماضي، مع ما يترتب على ذلك من وجوب رد كل منهما إلى الآخر ما كان قد تلقاه منه، أما إذا كان العقد من عقود المدة، إقتصر أثر الفسخ على مستقبل العقد دون ماضيه و يسمى الفسخ في هذه الحالة إنهاء و تعليل ذلك أن مثل هذه العقود تكون دائما مقترنة بأجل منه، يعتبر الإنتهاء تعجيلا لهذا الأجل المهني و المعروف أن الأجل المنهي لا يكون لحلوله أثرا رجعيا سواء كان لحلوله في الميعاد أم عجل عن هذا الميعاد².

ولما كان عقد الإمتياز من العقود الزمنية المحددة بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد فإن فسخه لا يكون بأثر رجعي، لأن طبيعة العقود الزمنية تستعصي على هذا الأثر و يعتبر العقد مفسوخا من وقت صدور القرار بفسخه لا قبل ذلك، فإذا تقرر الفسخ فإن الإسترداد يكون بمقابل التعويض إستنادا إلى نص المادة 26 من القانون 10-03، لأنه لا يمكن للمستثمر صاحب

1 - علي فيلاي، مرجع سابق، ص 345.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات و آثار الالتزام، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 712.

الإمتياز إسترداد مبالغ الإتاوة المدفوعة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالأراضي الفلاحية المتمثلة في الأغراس، مباني الإستغلال، تجهيزات الري الزراعية البلاستيكية التي أقامها بنفسه¹.

المطلب الثاني: إلتزامات الدولة المانحة لحق الإمتياز.

تتمثل الإلتزامات التي تقع على عاتق الدولة إتجاه المستثمر صاحب الإمتياز في تمكين صاحب حق الإمتياز من الإنتفاع بالأراضي، بالإضافة إلى إلتزامها بالتعويض عن الأعمال المضافة و التي سنبينها من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: تمكين صاحب حق الإمتياز من الإنتفاع بالأراضي.

الدولة حينما منحت حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية إنما أرادت بذلك أن تعهد به إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو كل شخص معنوي خاص خاضع للقانون الجزائري من أجل إستغلالها بوسائله الخاصة و على نفقته و مسؤوليته دون أن يخرج الإستغلال عن النشاطات الفلاحية المنصوص عليها في المادة 45 من القانون 08-16، و المواد 02 و 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 الأمر الذي يتعين معه إعطاء المستثمر صاحب الإمتياز الإستقلال الواسع في إدارة مستثمرته بما يتناسب مع مضمون عقد الإمتياز أين يقتصر دور الدولة المانحة للإمتياز من خلال الإشراف و المتابعة دون التدخل في الأعمال الداخلية للمستثمرة حتى لا تظهر و كأنها هي من تنفذ مقتضيات عقد الإمتياز و بنود دفتر الشروط².

بالرجوع إلى القواعد العامة المنظمة للعقود الإدارية يمكن القول بأنه لا يجوز للدولة التحل من العقد بعد إتمام إبرامه، حيث يجب على الإدارة تنفيذ العقد وفق ما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الإلتزامات التعاقدية، فلا تسحب جزءا من العمل و تعهد به إلى شخص آخر أو تقوم هي به لتحول بين المتعاقد و تنفيذ إلتزاماته، كما لا يجوز لها أيضا توقيف التنفيذ بسبب لا يتعلق

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 132 و 133.

² - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 244.

بالصالح العام وأن لا تقوم بأي عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن لإستغلال المستثمرات سواء كان هذا العمل قانوني أو مادي¹.

الفرع الثاني: التعويض عن الأعمال المضافة

يخضع إنهاء عقد الإمتياز لقاعدة قانونية مفادها أن لكلا طرفيه الحق في مبلغ تعويض إن كان له مقتضى و هذا ما أشارت إليه المادة 3/26 من القانون رقم 10-03 و مفادها: " ...يترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته... " إذن من خلال نص المادة أعلاه، فإن التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز و الذي تلتزم به الدولة أساسه القيمة المضافة على وعاء المستثمرة الفلاحية تطبيقا لنظرية الإثراء بلا سبب، فتكون الدولة مسؤولة عن تعويض المستثمر عن إضرارها على حسابه بسبب ما تحصلت عليه من تحسينات مقامة على أراضيها الفلاحية في إطار تنفيذ المستثمر لإلتزاماته العقدية². يحدد مبلغ التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية فقط و التي تشمل المباني و الأغراس و منشآت الري، إحتراما لمبدأ الأملاك المكتسبة و فائض القيمة المضافة و المحققة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الإمتياز تطبيقا لنص المادة 2/26 من القانون 10-03، كما يشمل مبلغ التعويض أيضا الإمتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة إعمالا لنص المادة 27 من نفس القانون³. و للإشارة فإن الدولة غير ملزمة بتعويض الأعمال التي لا تتفق مع الشروط المنصوص عليها بدفتر الشروط، إذ يشترط في بعض الأعمال أن تخضع مسبقا لترخيص من الدولة كإقامة بناء

¹ - حسناء بوشريط، مرجع سابق، ص 435.

² - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 276.

³ - عواطف عباد، مرجع سابق، ص 152.

معد للتجهيز أو الإستعمال السكني، ففي حالة عدم وجود ترخيص، فلا يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض عنها لعدم شرعيتها¹.

و لقد أعطى المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة، من أجل حمايته من أي تعسف قد يصدر عن الإدارة و هذا حسب المادة 4/26 من القانون 03-10 و التي تنص على ما يلي: "...يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة...."، مما يعطي صلاحية السلطة التقديرية للقاضي المدني الذي منحه المشرع سلطات واسعة فيما يخص التعويضات و الإستعانة بأهل الخبرة من أجل تقرير القيمة الحقيقية للأضرار التي يمكن أن تلحق بالمستثمر جراء إنتهاء حق الإمتياز الخاص به، خاصة و أن أصل الإمتياز هو حق إنتفاع دائم تم تحويله إلى إمتياز مؤقت ثم تجريده أو حرمانه منه بعدم تجديد العقد².

المبحث الثاني: حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

يتمتع المستثمر صاحب الإمتياز ببعض الحقوق حددها المشرع من خلال القانون 03-10 و المرسوم التنفيذي له، كما تضمنها دفتر الشروط المتعلقة بالإمتياز، من أهم هذه الحقوق هو حق إستغلال الأراضي الفلاحية، هذا الأخير قابل للتنازل و التوريث و الحجز عليها و هي تصرفات قانونية مقيدة ببعض الشروط و الشكليات، بهدف تطوير و تحسين المردود الفلاحي منح القانون 03-10 للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تشكيل تعاونية فلاحية أو إبرام عقود شراكة و له أيضا الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة الفلاحية بما يتطلبه الإستغلال الفلاحي بالمقابل نجد مجموعة من الإلتزامات القانونية المفروضة على المستثمر صاحب الإمتياز، حددها المشرع في المواد من 22 إلى 25 من القانون 03-10 و المادة 3 من دفتر

¹ - Graviou Jacques-Antoine , L'inessibilité du bail rural, L'Harmattan , Budapest, turin, paris 2003, page 129.

² - عواطف عباد، مرجع سابق، ص 152.

الشروط و يترتب على عدم احترامها الفسخ الإداري لعقد الإمتياز سنين ذلك من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

تنص المادة 04 من القانون 10-03 على منح المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بالإضافة إلى بعض الحقوق الأخرى التي نصت عليها كل من المواد 6 و 11 و 12 و 13 و 15 و 21 و 26 من نفس القانون يتم تفصيلها كما يلي:

الفرع الأول: حق الإستغلال

الإستغلال هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء و ثماره و الثمار هو ما ينتج عن الشيء بصفة دورية دون أن ينقص من أصله، يكون إما طبيعي لا دخل للإنسان فيها مثل نتاج الحيوان و قد يكون صناعي يستوجب تدخل الإنسان مثل المحاصيل الزراعية. فالإستغلال بهذا المفهوم، يتماشى و مقصد المشرع من خلال منحه للمستثمر في إطار القانون 10-03 و الذي يهدف أصلا إلى الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي و عدم تغيير وجهتها و محاولة تطويرها في إطار المستثمرات الفلاحية، فكان لا بد من منح المستثمرين حق الإستغلال المباشر داخلها و على الشيوخ، سواء كان الإنتاج نباتيا أو حيوانيا حسب الغرض الذي أعدت من أجله المستثمرة الفلاحية¹.

و من خصائص حق الإستغلال التي يمكن إستنتاجها من خلال نص المادة 13 من القانون 10/03، أنه قابل للتنازل و التوريث و الرهن نبين ذلك في النقاط التالية:

¹ - عواطف عباد، مرجع سابق، ص 154.

أولاً: التنازل عن حق الإستغلال

يمكن التنازل عن حق إستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها للغير¹، في شكل عقد بيع يتم بين المتنازل صاحب الإمتياز و الغير وفقاً للقواعد العامة التي تحكم العقود، مع إستيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 10-03، مع مراعاة أن لا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق و أن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 87-19 أو الذين ألغيت قرارات إستفادتهم أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني².

يكون التنازل عن حق الإمتياز كأصل عام أن يتم التنازل بمقابل، هذا حسب ما أشارت إليه المادة 13 من القانون 10-03 و إستثناءاً بدون مقابل حسب نص المادة 14 من نفس القانون، غير أن هذا الأخير لا يتم إلا بتوافر شروط محددة و في حالتين فقط و هما حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، ففي هاتين الحالتين تكون الحالة الجسدية و الصحية للمستثمر صاحب الإمتياز أي ليست بالحالة التي تقوى على مباشرة الإستغلال الشخصي داخل المستثمرة الفلاحية خاصة في ظل إشتراط المشرع للعمل الشخصي و المباشر داخل المستثمرة³.

و عليه فالمستفيد الذي بلغ سن التقاعد حسب ما هو منصوص عليه في المادة 06 من القانون 83-12 المعدل و المتمم⁴ أو كان به عجز يمنعه من القيام بنشاطاته الفلاحية و يرغب في التنازل عن حق الإمتياز لأحد ذوي الحقوق فعليه إرسال طلب للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بشهادة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة العائلية بين المتنازل و المتنازل

¹ - المادة 13 من القانون 10-03، و المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

² - المادتين 07 و 19 من القانون 10-03، نفس المرجع.

³ - عواطف عباد، مرجع سابق، ص 158.

⁴ - القانون 83-12 المؤرخ في 02 جويلية 1983، المتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية رقم 28، لسنة 1983 المعدل و المتمم بالقانون رقم 99-03 المؤرخ في 22/03/1999، جريدة رسمية رقم 20، سنة 1999.

له، نسخة من بطاقة التعريف الوطني لكلا الطرفين مصادق عليها، عقد الإمتياز الأصلي، شهادة تثبت العجز أو شهادة من الضمان الإجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد¹.
و للإشارة أن التنازل بمقابل عن حق الإمتياز يكون بناءا على رغبة المستثمر وذلك بتصريح معلن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغبة في التنازل تحدد فيه هوية المتنازل إليه و مبلغ التنازل و على باقي المستثمرين أصحاب الإمتياز لنفس المستثمرة إعلان رغبتهم في الأخذ بالشفعة أو عدم الأخذ بها خلال المدة المحددة في الإعذار الموجه لهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

إذا لم يمارس الشركاء الشفعة و تخلى الديوان عن حقه فيها، يتم بيع الحق في الامتياز بموافقة الديوان و يثبت هذا التنازل بموجب عقد إمتياز جديد يشهر لدى المحافظة العقارية، في كل الأحوال يجب أن تتوفر في المتنازل إليه شروط المستثمر الأصلي و يكون التنازل في إطار المدة المتبقية من الإمتياز².

ثانيا: توريث حق الإستغلال

ينقل حق الإمتياز أو ما يصطلح عليه بحق إستغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها للورثة الذكور و الإناث للمدة المتبقية من عقد الامتياز، كما يكون لهم أجل سنة تبدأ من تاريخ وفاة مورثهم من أجل إختيار أحد الورثة ليتكفل بحقوق و الإلتزامات المورث في المستثمرة مع مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة في حالة وجود قاصر بينهم أو التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم أو التنازل عن حقهم للغير مع مراعاة أحكام المواد 15، 16، 9، 18، 19 من القانون 10-03.

بعد إنقضاء أجل السنة و لم يتم الورثة بإختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد إثبات التخلي الذي يترتب عليه

¹ - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 281.

² - عواطف عباد، مرجع سابق، ص 159.

تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة و إدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، طبقا لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية¹.

ثالثا: رهن حق الإستغلال

نصت المادة 12 من القانون 10-03 على أنه "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض"، يعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة و التمويل التعاضدي² و لهذا حث القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008³ في أحكامه لا سيما المواد 84 و 85 و 86 على ضرورة إنشاء هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي و مرافقته، يعد بنك الفلاحة و التنمية الريفية البنك المتخصص في القطاع الفلاحي و يسعى إلى توفير رأس المال لإنعاش الفلاحة الوطنية في شكل قروض فلاحية⁴.

و على إعتبار أن حق الإمتياز هو حق عيني عقاري، يمكن للمستثمر الحصول على قروض الإستثمار بإبرام عقد رهن بينه و بين المؤسسة المالية و يخضع إلى إجراءات القيد لدى المحافظة العقارية تأسيسا لنص المادة 1/96 من القانون 02-11⁵، يتم تنفيذه من خلال نقل ملكية مبلغ القرض و تسليمه مقابل الوفاء الذي يقع على عاتق المستثمر بفوائد عند نهاية القرض الذي ينتهي بإنتهاء الأجل المتفق عليه⁶.

¹ - بن يوسف بن رقية، "كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، جامعة البليدة(2)، العدد 06، جوان 2016، ص24.

² - باشي أحمد، القطاع الفلاحي بين الواقع و متطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، سنة 2003، عدد 2، ص 109.

³ - القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46، سنة 2008.

⁴ - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 225.

⁵ - القانون 02-11 المؤرخ في 24 فيفري 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية رقم 86، سنة 2002.

⁶ - لطيفة طالبي، (القرض العقاري)، مذكرة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن عكنون، سنة 2001-2002، ص 80.

أمام حلول أجل تسديد المبالغ المقرضة مع عدم الإلتزام بدفعها من طرف المستثمر للهيئة المقرضة حق التنفيذ الجبري، بيع حق الإمتياز بالمزاد العلني، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توافرها في حالة الحجز عن الحقوق و البيع بالمزاد العلني على عكس قانون 87-19، الذي فرض أن يكون الراسي بالمزاد متوفر على نفس شروط المستفيد الأصلي و الحفاظ على الطابع الجماعي للمستثمرة مما جعل الدخول إلى المزاد أمرا غير سهل أو غير مرغوب¹. و نشير إلى أن الرهن القانوني لحق الإمتياز يمنح للهيئة المقرضة إمتياز عام على كافة أموال المقرض، تطبيقا لنص المادة 121 من الأمر رقم 03-11² فإن مرتبة البنوك تكون في المرتبة الرابعة بعد كل من إمتياز الأجراء و الخزينة العامة و صناديق الضمان الإجتماعي و في المرتبة الأولى على جميع الدائنين العاديين و لو كانت حقوقهم سابقة على قيد رهنها³.

الفرع الثاني: تشكيل تعاونية فلاحية

أجاز المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي تطبيقا للمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459⁴، هذا من أجل تلبية إحتياجات النشاط الفلاحي و دعمه و ترقيته. تعد التعاونية الفلاحية في مفهوم المادة 04 من المرسوم التنفيذي أعلاه شركة أشخاص مدنية و تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و توضع تحت سلطة وزير الفلاحة، تتخذ أحد الأشكال الأربعة⁵: شكل تعاونية فلاحية للخدمات المتخصصة كتقديم خدمات محددة كالتمويل بعوامل الإنتاج، تحويل و تخزين المنتوجات الفلاحية شكل تعاونية فلاحية حسب الفرع و يشمل

¹ - حسناء بوشريط، مرجع سابق، ص 420 و 421.

² - الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية عدد 52، سنة 2003.

³ - حكيمة كحيل، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 292.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 96-459، المؤرخ في 18 ديسمبر 1996، يحدد القواعد المطبقة على التعاونيات الفلاحية، جريدة رسمية عدد 81، سنة 1996.

⁵ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459، نفس المرجع.

هذا الشكل فرع تربية الدواجن، فرع إنتاج الحليب¹ شكل تعاونية فلاحية متعددة النشاطات و ذلك بسبب تعدد نشاط منخرطها أو بسبب عزلة المستثمرات عن المنخرطين أو لضعف النمو الفلاحي للمنطقة التي توجد فيها أو تعاونية فلاحية للإستغلال المشترك فهي تقوم على أساس إشتراك منخرطها في وسائل الإنتاج بما فيها الأراضي أو تجهيزات تربية المواشي.

تنشأ التعاونية الفلاحية بموجب عقد رسمي مهما كان شكلها تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459، تخضع لإجراءات الإيداع و الإشهار المنصوص عليها في المادة 12 من الأمر رقم 72-23، المؤرخ في 7 يونيو 1972 المتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات و التنظيم السابق لإنشاء التعاونيات الفلاحية². تتكون التعاونية من مجموعة من الفلاحين المؤسسين لها و على الجمعية العامة التأسيسية التي تتكون من جميع المنخرطين المسجلين في سجل الشركاء المكتتبين لعدد من الحصص، قبل الشروع في أي نشاط لابد أن تخضع التعاونية الفلاحية إلى الإجراءات المنصوص عليها في القرار الصادر عن وزارة الفلاحة في 10/05/1997³.

الفرع الثالث: الخروج من الشروع

يحق للمستثمر صاحب الإمتياز الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية و هذا بغرض إنشاء أو تشكيل مستثمرة فلاحية فردية طبقا لنص المادة 11 من القانون 10-03 و التي تنص: " يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، و في هذه حالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي

¹ - المادة 09 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459، مرجع سابق.

² - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 165 و 166.

³ - القرار الوزاري الصادر عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري في 10 ماي 1997، يحدد تشكيل لجان اعتماد التعاونيات الفلاحية و كيفية سيرها، و كذا إجراءات و أشكال إخطارها، جريدة رسمية عدد 71، سنة 1997.

الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية"

و لكن هذا الإنشاء يخضع لقيدين هما: الأول هو موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الثاني هو إحترام المساحة المرجعية المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20¹.

فإذا كان غرض الخروج من الشيوخ هو إستغلال أرض فلاحية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 السابقة الذكر تكون تجزئة الأرض الفلاحية ممنوعة بقوة القانون، بالنتيجة رفض طلب المستثمر صاحب الإمتياز و ما يبقى أمام هذا الأخير سوى البقاء في الشيوخ أو التنازل عن حقه في إطار أحكام المواد 15 و 16 و 18 و 19 من القانون 03-10، أما إذا كانت عملية التجزئة لا تقل على المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، فإن طلب المستثمر يقبل من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز الخروج من حالة الشيوخ بعد التوقيع على دفتر الشروط و إحالة الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد إمتياز جديد يحل محل العقد الأصلي السابق، بعد إستكمال شكليات التسجيل و الشهر من طرف إدارة أملاك الدولة يعمل المدير الولائي للديوان على تسجيل المستثمرة الفلاحية الجديدة بعد تغيير المعطيات في بطاقة المستثمرة الفلاحية القديمة².

الفرع الرابع: إبرام عقد شراكة

قصد إعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال و عصرنتها، تشجع الدولة على فتح المستثمرة أمام الإستثمار الخارجي من خلال اللجوء بصفة حصرية إلى الشراكة الوطنية، لذلك نصت المادة 21 من القانون 03-10 " يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، سنة 1997.

² - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 168 و 169.

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".
 يتم إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان أمام الموثق، لأنه الشخص الوحيد الذي يضيف الرسمية على العقود التي محلها حقوق عقارية و طرفاها أشخاص خاضعون للقانون الخاص¹، يسجل و يشهر في المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان، كما يمكن أن يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات على أن لا تتجاوز مدة العقد المتفق عليها مدة عقد الإمتياز المتبقية، و يجب أن يبين فيه على الخصوص هوية الأطراف أو إسم الشركة
 و كل المساهمين، مساهمة كل من الشريكين في نتائج الإستغلال و تقاسم الأرباح و تحديد برنامج الإستثمار، كيفية توزيع المهام و المسؤوليات².

على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد الشراكة و إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهذا التصرف لمعرفة مدى مطابقة الإتفاق مع أحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له، على هذا الأساس يتأكد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أن المستثمر صاحب الإمتياز ملزم بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية طبقا لنص المادة 22 من القانون 10-03 و عدم إلحاق الضرر بالأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، في حالة عدم إلتزام أطراف عقد الشراكة لأحكام القانون 10-03 و بنود دفتر الشروط يخطر المدير الولائي للديوان إدارة أملاك الدولة قصد فسخ عقد الامتياز³، بالنتيجة فسخ عقد الشراكة.

و للإشارة أنه يجوز الإتفاق في عقد الشراكة على إستمرارها في حالة وفاة أحد الشركاء بحيث يمكن أن تستمر مع الشركاء و ورثة المتوفي، تطبيقا لأحكام المادة 2/439 من القانون المدني، كما يمكن الإتفاق على أن الشركة في حالة وفاة أحد الشركاء تستمر مع باقي الشركاء

¹ -المادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية رقم 14 لسنة 2006.

² - المادتان 21 و 22 من القانون 10-03، مرجع سابق.

³ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 170 و 171.

و ورثة الشريك المتوفي الذي يحلون محله أو حل الشركة¹ و في هذه الحالة يستوفي الورثة حقوقهم من نصيب مورثهم في الشركة نقداً، تقدر قيمته من وقت موت مورثهم الشريك بإتفاق الشركاء و الورثة أو عن طريق خبير تعينه المحكمة في حالة الخلاف².

الفرع الخامس: إقامة بناء داخل المستثمرة

نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-326 على حق المستثمر في القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضرورياً للإستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية في إطار إحترام قوانين التهيئة و التعمير من جهة و بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى و منه فإن البناءات المزمع تشييدها قد تكون معدة للتجهيز الفلاحي أو معدة للسكن الفلاحي³.

يقصد بالتهيئة بوجه عام في مفهوم نص المادة 02 من 08-15⁴، أشغال معالجة سطح الأراضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و تشييد السياج، و يقصد بالبناء في مفهوم نص المادة 02 من نفس القانون، كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، هي مجموع الأعمال الضرورية التي يتم تشييدها لتتصل بالأرض إتصالاً يصعب فصلها و يستوي أن يكون البناء معداً للسكن أو لإيواء الماشية أو لإيداع الأشياء⁵ و منه فإن البناءات المزمع تشييدها من قبل المستثمر صاحب الإمتياز تكون معدة للتجهيز أو للسكن الفلاحي، يتم تشييدها بموجب الحصول على رخصة بناء يراعى فيها أحكام المادة 48 من القانون

¹- Gael Tétouin, L'intérêt de la mise en E.A.R.L, D'une exploitation agricole, Rapport De Stage Pour Le Diplôme Supérieur Du Notariat, Université Montesquieu, Bordeaux IV, 2011.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الهبة و التركة و القرض و الدخل الدائم و الصلح، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 364.

³ - سوسن بوصبيعات، (النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر)، مرجع سابق، ص 266.

⁴ - القانون 08-15 المؤرخ في 20 جوان 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، جريدة رسمية عدد 44، سنة 2008.

⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المجلد الأول، الجزء السابع، طبعة ثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 1072.

90-29¹ و مضمون القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992² فيما يخص حقوق البناء المسموح بها بالنظر إلى الإمكانيات العالية و الحسنة أو المتوسطة و الضعيفة للأراضي الفلاحية.

الفرع السادس: تجديد عقد الإمتياز أو إنهائه

منح القانون 10-03 حق الإمتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، من ثمة يحق للمستثمر صاحب الإمتياز الإستفادة من حق الإستغلال لمدة 40 سنة أخرى، شريطة تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المتضمن تجديد العقد قبل إنتهاء مدة العقد الأول بسنة و هذا حسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و المادة 02 من دفتر الشروط. يمكن للمستثمر إنهاء عقد الإمتياز برغبته و قبل إنتهاء مدته، كما حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي أعلاه المدة الواجب إحترامها من طرف المستفيد في حالة إبداء رغبته في إنهاء العقد، فعلى هذا الأخير تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

المطلب الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

نص المشرع في الفصل الرابع من القانون 10-03 في المواد من 22 إلى 25 و كذا المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموعة من الإلتزامات المفروضة على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز.

الفرع الأول: العمل الشخصي و المباشر للمستثمرة الفلاحية

تطبيقا لنص المادة 20 من القانون 08-16 و المادة 22 من القانون 10-03 يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية، بحيث يقوم

¹ - القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون التهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 52، سنة 1990.

² - القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، جريدة رسمية عدد 86، سنة 1992.

³ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 172.

المستثمر شخصيا بتهيئتها و سقيها و حرثها و حصادها و هو المبدأ الذي سارى عليه قضاة المحكمة العليا في ظل القانون 87-19 على الإستغلال المباشر للأرض من طرف المستفيد حيث جاء في القرار الصادر بتاريخ 20/03/2002، تحت رقم 227424، مايلى: "...إن إستغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون إستغلالا شخصيا للمستفيد فقط، و بالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا و لا أثر له..."¹، كما جاء في قرار آخر صادر بتاريخ 22/12/1999، تحت رقم 191795 مايلى: "...إن حق المستأنف عليه في الإرباح بالنسبة إلى الفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة الفلاحية هو عبارة عن حق مقرر قانونا، إن التنصيب العائد إليه من الإرباح قد أثبتته الخبرة و إن الحكم المستأنف قد أحسن تقدير الوقائع، فهم بذلك لم يتأكدوا مما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة و شخصيا في الأشغال ضمن إطار جماعي كما تلزمه المادة 21 من القانون 87-19....."².

لهذا يتعين على أعضاء المستثمرة الواحدة الإتفاق فيما بينهم بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير بتحديد العلاقات فيما بينهم لاسيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، كيفية توزيع و إستعمال المداخل.

قد يترتب على المبدأ القاضي بضرورة إستغلال و إدارة المستثمرة الفلاحية إستغلال مباشرا و شخصيا و إعتبار شخصية المستثمر صاحب الإمتياز محل إعتبار تحظر معها إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية محل عقد الإمتياز أو الأملاك السطحية المتصلة بها من الباطن، حيث إعتبرت المادة 29 من القانون 10-03، يحدد شروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تأجيرها من الباطن إخلالا من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته

¹ - قرار رقم 227424 المؤرخ في 20 مارس 2002، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، سنة 2004، ص 215.

² - قرار رقم 191795 المؤرخ في 22 ديسمبر 1999، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، سنة 2004، ص 188.

العقدية، كما يعتبر إلتزام المستثمر صاحب الإمتياز بإستغلال الأراضي الفلاحية إلتزام بتحقيق نتيجة، حيث يفترض عليه خدمة الأرض بما يجعلها منتجة و دون الأخذ بعين الإعتبار نتائج المرودية التي قد تتأثر بعوامل خارجية¹.

الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة الفلاحية

إن النصوص التي تنظم قواعد الإستغلال و حماية الأراضي الفلاحية، هي قواعد أمرة من النظام العام²، موزعة بين القانون 90-25 المعدل و المتمم و القانون 08-16 و القانون رقم 10-03، فالدولة بوصفها مالكة للرقبة قد حددت ما يجب القيام به و ما يجب الإمتناع عنه بمناسبة إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، لذا وجب على المستثمر صاحب الإمتياز المحافظة على هذه الأخيرة من خلال الإستغلال المعقول للأراضي و المباني و الملحقات و إستغلال الثروة الحيوانية و المعدات الفلاحية في الإطار المعد لها دون توجيهها لأشغال تخرج عن نطاق المستثمرة الفلاحية و إحترام طبيعة المحاصيل الموسمية و الإجتهدا قدر المستطاع في إستمرارها و خاصة ما تعلق منها بالمحاصيل الإستراتيجية كالحبوب و البقول و غيرها³.

كما يتعين عل المستثمر أيضا عدم تغيير وجهة الأراضي الفلاحية من نشاطها الفلاحي إلى نشاط صناعي أو تجاري و يحظر عليه أيضا عدم القيام بمعاملات تلحق ضررا بقبليتها للإستغلال الفلاحي كالتنازل عنها بطرق غير قانونية أو تجزئتها بما يتعارض مع المقاييس القانونية أو أن تكون محل صفقات مالية، لهذا إشتراط المشرع عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي المصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية⁴ و أن لا تؤدي التصرفات الواقعة عليها

¹ - نعيمة آكلي، مرجع سابق، ص 343 و 344.

² - ساكر محمد العربي، الفلاحة و الأمن الغذائي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزء 39، رقم 01، سنة 2001، ص 91.

³ - عواطف عباد، مرجع سابق، ص 168.

⁴ - المادة 14 من القانون 08-16، مرجع سابق.

إلى تغيير وجهتها الفلاحية¹، من ثمة يتعين على المستثمر صاحب الإمتياز وفقا لنص المادتين 23 و 24 و 29 من القانون 03-10 و المادة 03 من دفتر الشروط القيام بتسيير و إستغلال الأراضي و حمايتها بصفة منتظمة و دائمة و أن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية و عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية من الباطن.

الفرع الثالث: دفع الإتاوة

طبقا لما ورد في نص المادة 04 من القانون 03-10، فإن حق الإمتياز يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية²، هي حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الإمتياز³ و تعتبر بمثابة ضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل⁴، في هذا الشأن حددت المادة 41 من الأمر رقم 01-10⁵، الإتاوة المستحقة سنويا و تختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانات الفلاحية و أصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 12-124⁶ و التي يعتمد عليها كأساس لحساب قيمة الإتاوة المطالب بها من قبل المستثمر صاحب الإمتياز.

و تطبيقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124، تقسم المناطق ذات الإمكانات الفلاحية إلى منطقة "أ" و "ب" و "ج" و "د"، بحيث تضم المنطقة "أ" أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية و شبه الساحلية و التي تستفيد من كميات أمطار تفوق 600 ملم

¹ - المادة 22 من القانون 08-16، مرجع سابق.

² - الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 29 أوت 2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 78، سنة 2010.

³ - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 2016.

⁴ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 147.

⁵ - عدلت المادة 41 بالمادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 46، سنة 2011.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، سنة 2012.

أو تساويها، في حين تضم المنطقة "ب" أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 ملم، بينما تضم المنطقة "ج" أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح ما بين 350 و 450 ملم، أما باقي الأراضي الفلاحية بما فيها تلك الواقعة بالمناطق الجبلية، التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 ملم، تنتمي للمنطقة "د"¹.

لتحصيل المبالغ المستحقة للخرينة العمومية على الوجه المطلوب، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة رقم 1467 توضح من خلالها المبالغ المستحقة يتم دفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ إستحقاقها حسب الجدول المبين أدناه²:

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
1.000 دج	5.000 دج	ج
	800 دج	د

عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين، فإن ذلك من شأنه أن يرتب عقوبة على المستثمر تتمثل في فسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية³، ما يفيد أن المشرع من خلال القانون 10-03 إعتبر عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين بمثابة إخلال بالإلتزامات يترتب عليه توقيع الجزاء.

¹ - نعيمة آكلي، مرجع سابق، ص 345.

² - المذكرة رقم 1467 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 13 ديسمبر 2013 المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

³ - المادة 29 و 28 من القانون 10-03، المادة 3 من دفتر الشروط.

الفرع الرابع: إكتتاب عقود التأمين

لم يتم النص على هذا الإلتزام من خلال القانون 10-03، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 69 من القانون 08-16 نجدها قد ألزمت على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية، الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها و كفياتها إكتتاب عقود التأمين.

يقصد بالتأمين، العقد الذي يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي إشرط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن و هذا طبقا لنص المادة 619 من القانون المدني المعدل و المتمم و المادة 02 من الأمر رقم 95-07 المعدل و المتمم¹.

و بينت المادة 52 من الأمر 95-07 بعض الأخطار المناخية التي قد تصيب الأغراس كالبرد، الجليد، الفيضانات، كما تكفل المرسوم التنفيذي رقم 95-416² بشروط ضمان الأخطار الزراعية و كفياته.

و يعد الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي من بين الهيئات القائمة على عمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية أو البناءات و المنشآت المعدة للعمل الزراعي و الأضرار الناجمة عن الفيضانات، السرقة، تهاطل الثلوج الضارة بالمحاصيل، كما يعد صندوق ضمان الكوارث الزراعية المنشأة بموجب المادة 102 من قانون المالية 87-20 المؤرخ في 23/12/1987 المتعلق بقانون

¹ - الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية رقم 13، لسنة 1995، المعدل و المتمم بموجب القانون 06-04، المؤرخ في 20/02/2006، جريدة رسمية رقم 15، لسنة 2006.

² - المرسوم التنفيذي رقم 95-416، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، يحدد شروط ضمان الأخطار الزراعية و كفياته، جريدة رسمية عدد 76، لسنة 1995.

المالية لسنة 1988، الهيئة التي تهدف إلى تعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الزراعية و يرمي إلى تشجيع و تنمية التأمين على المخاطر الزراعية¹. كما نصت المادة 67 من القانون 08-16، على هيئة مهنية تهدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل عمليات التأمين و إعادة التأمين و القرض و التعويض القائم على روح التضامن و التآزر و ذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين و المتمثلة في التعاقدية الفلاحية.

و عليه يجب على المستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية حتى يستطيع أن يتقاضى من شركة التأمين تعويضا عن هذا الضرر²، بالإضافة إلى التأمين على المخاطر الفلاحية و يجب على المستفيد القيام بالتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض و الوفاة و العجز.

¹ - عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 228.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر و عقد التأمين، الجزء السابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان سنة 2000، ص 1156.

خاتمه

نخلص من هذه الدراسة التي حاولنا من خلالها التطرق إلى موضوع النظام القانوني لعقد إمتياز الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، أن العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة قد حظي باهتمام بالغ في إطار التشريع العقاري بصفة عامة و التشريع العقاري الفلاحي بصفة خاصة، بإعتبار أن الفلاحة هي القاعدة الأساسية لبدء التأسيس في النهوض بالجانب الإقتصادي و الإجتماعي للدولة الجزائرية ، الأمر الذي تمخض عنه صدور عدد هام من النصوص القانونية منذ الإستقلال إلى يومنا هذا ، كان آخرها القانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي له، الذي تبنى المشرع من خلاله الإمتياز كأسلوب حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، الذي حل محل حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87-19 .

يمنح حق إمتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها بموجب عقد إداري بإسم كل مستثمر، المبدأ الذي لم يعرف في القانون السابق على صدور القانون 10-03، أين كان حق الإنتفاع الدائم يكرس بموجب عقد إداري واحد بإسم جميع المنتجين الفلاحين و بحصص متساوية، هو حق قابل للتنازل و النقل و الحجز عليه، في حين أن حق الإمتياز قد تميز عنه بفكرة عدم التأييد، أي أنه حق مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للجديد .

و على إعتبار أن عقد الإمتياز عقد إيجار من نوع خاص، فهو يخضع للقواعد المتعلقة بالتسجيل و الشهر العقاري و شأنه شأن أي عقد له قوة عقدية ملزمة لطرفيه و هما الدولة المانحة لحق الإمتياز و المستثمر صاحب حق الإمتياز، نظرا لاحتفاظ الدولة بحق الرقبة فإن لها سلطة الرقابة و الإشراف على إستغلال أملاكها العقارية دون أن تتدخل في عملية التسيير و تبعا لذلك متى أخل المستثمر صاحب الإمتياز بالإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط المرفق بالعقد الذي يعد جزء لا يتجزأ من عقد الإمتياز و المتمثلة في إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة ، مع المحافظة على الطابع الفلاحي، تمارس سلطتها في فسخ عقد الإمتياز دون اللجوء إلى القضاء، و هذا خروجاً عن القواعد العامة المعمول بها في المادة 119 و ما بعدها من القانون المدني .

و لأن المشرع قد أبقى على نفس الخصائص التي كان يتمتع بها صاحب حق الإنتفاع الدائم فحق الإمتياز يخول لصاحبه مجموعة من الحقوق أهمها الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و قابلية التنازل عليه بمقابل أو بدون مقابل، الحق في توريثه

و الحجز عليه، تشكيل تعاونية فلاحية و الخروج من الشيوخ، فضلا عن ذلك أعطى المشرع لصاحب حق الإمتياز الحق في إبرام عقد شراكة قصد تزويد المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية برؤوس الأموال و تحسين الإنتاج الفلاحي بما يتماشى و الاقتصاد الوطني، غير أن هذه الحقوق مرتبطة بمدة عقد الإمتياز المتبقية.

يمنح عقد الإمتياز للدولة باعتبارها مالكة للرقبة، حقوقا تتمثل خاصة في الرقابة على مدى تنفيذ شروط و بنود عقد الامتياز، ممارسة الشفعة، فسخ عقود الإمتياز في حالة الإخلال ببنيه و كذا إسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها و الإلتزام بتمكين المستثمر صاحب الإمتياز من الإنتفاع بالأراضي الفلاحية و التعويض عن الأعمال المضافة.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى النتائج التالية:

- إقرار و تكريس حق الإمتياز و تقييده بمدة زمنية محددة و هي 40 سنة تسبب في خلق نوع من الشتات بين المستثمر أو الفلاح من جهة و الأرض من جهة أخرى، مما نتج عنه تقليص المجهودات المبذولة من طرف الفلاح في خدمة الأرض الذي يؤثر سلبا على المنتج الفلاحي و التنمية المستدامة عموما و من ناحية الدولة فتبني حق الإمتياز جاء لضبط و تقييد الفلاح .

- إقصاء الأشخاص المستفيدين من حق الإنتفاع الدائم الذين أخلوا بالأحكام القانونية التي كانت سارية بموجب أحكام القانون 87-19، بمثابة ردع للمستثمرين أصحاب الإمتياز حتى لا يتجرؤوا على الإخلال بإلتزاماتهم و مخالفة الأحكام المنظمة للأراضي الفلاحية وفقا للقانون 10-03 .

- إشتراط الجنسية الجزائرية للإستفادة من عقد الإمتياز، يبين حرص المشرع الجزائري على المحافظة على الثروة الوطنية و التي يعد العقار الفلاحي من أهم ركائزها و إستغلالها و الإستفادة منها من طرف الجزائريين فقط دون الأجانب .

- إلزام المستثمر صاحب الإمتياز بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة مع عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي، من شأنه تطوير النشاط الفلاحي و نجاعة الإستثمار فيه .

من خلال هذه النتائج فإننا نقدم الاقتراحات التالية:

-
- وضع تقنين شامل يحدد النظام القانوني لعقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يتضمن في أحكامه قواعد أمره لا يجوز مخالفتها تحت طائلة عقوبات مدنية و جزائية .
- التضييق من نطاق السلطة الواسعة الممنوحة للإدارة فيما يتعلق بتحضير عقد الإمتياز من الشروط و الإلتزامات التي تعتبر خرقا لحقوق أطراف العقد و إلغاء مبدأ الرضائية المنصوص عليه في القواعد العامة.
- فتح المجال للإستثمار الأجنبي لما له من إيجابيات في تطوير و عصرنة القطاع الفلاحي و عدم إشتراط الجنسية الجزائرية لمنح حق الإمتياز وذلك عن طريق عقد شراكة.
- نأمل أن تكون دراستنا هذه ذات قيمة علمية و لو بالقدر القليل الذي تضمنته .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 01

18 يناير 2005

رئيس الحكومة

المصلحة والساحطة الولاية

تاريخ: 18 / 01 / 05

الموضوع : التنازل عن الأراضي الفلاحية العمومية.
المرفقاته : مقرر (01).

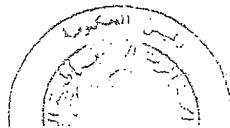
يسرني أن أوافيكم بالمقرر رقم 01 المؤرخ في 18 جانفي 2005، الذي أحده بموجبه للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية المنوطة للمستثمرين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987

وفي ذات الوقت الذي أتت ملزومون فيه بالسير على التنظيم الثوري لهذا القطاع، في انتظار إلغاء هذه التعليمات من قبل السيد وزير المالية والسيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية، فإني أنتظر منكم، كذلك، فتح تحقيقات حول كل عمليات التنازل عن الأراضي الفلاحية العمومية أو تصرفها عن طابعها الأصلي غير الدائرة الإقليمية، التي تخضع لمسؤوليتكم.

كما أنتظر منكم، بصفتكم ممثلين للحكومة، السير على المساهمة التامة للمصالح غير المركزية الموضوعية تحت مسؤوليتكم، من أجل حسن تنفيذ هذه التعليمات، بما في ذلك إيضاح الشكاوى المطلوب أمام الجهات القضائية المختصة محليا.

رئيس الحكومة

احمد أويحيى



الساحطة والساحطة

الملحق رقم 02

السيد

عضو المستثمر الفلاحية (الجماعية / الفردية) رقم

المنبتقة عن مزرعة

بلدية

ولاية

إلى السيد المدير الولائي للديوان الوطني

للأراضي الفلاحية لولاية

الموضوع :- طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع :- القانون 10-03 ، المؤرخ في 15 غشت 2010 ، الذي يحدد شروط و كيفيات

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

تطبيقا للقانون 10-03 ، المؤرخ في 15 غشت 2010 ، المذكور أعلاه بالمرجع ،

يشرفني أن اطلب منكم القيام بتحويل حقي في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز .

تفضلوا السيد المدير بقبول فائق التقدير و الاحترام .

الملحق رقم 03

المساحة القصوى المقررة لتطبيق المادة 23 من المرسوم التنفيذي
رقم 326-10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010

المساحة القصوى	نظام المزروعات	نوع الأراضي	المناطق
15	خضار	مستقبة	أ
40	خضار / زراعة الأشجار		
70	زراعة الأشجار		
90	خضار / زراعات كبرى	غير مستقبة	الأراضي المستقبة في المناطق الأخرى ب، ج، د الجبال
70	زراعات كبرى / أعلاف		
100	زراعات صناعية / زراعات كبرى	غير مستقبة	هـ
200	زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة		
180	زراعات كبرى / أعلاف	غير مستقبة	ز
	بور بقول جافة / زراعات كبرى		
100	خضار / زراعات كبرى	غير مستقبة	د
30	زراعات كبرى	مستقبة	الواحات
10	زراعات النخيل / المكثفة		
35	زراعات النخيل / زراعات كبرى		
100	زراعات كبرى / أعلاف	غير مستقبة	الجبال
110	زراعات الأشجار غير المستقبة		

الملحق رقم 04

المهندس محمد بن جرار بن محمد بن عبد العزيز بن عبد الله بن عبد الرحمن بن عبد الوهاب بن عبد المطلب بن عبد مناف بن قصي بن كلاب بن مرة بن كعب بن لؤي بن غالب بن فهر بن مالك بن النضر بن كنانة بن خزيمة بن مدركة بن إلياس بن مضر بن نزار بن معد بن عدنان

وزارة المالية
مملكة البحرين

المديرية العامة للإملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة بالولاية البلدية

عقد امتياز

ع ا رقم
المؤرخ في

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة

حجم :
إيداع :
رقم :

في :

حجم :

رقم :

شهادة إحصائية

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة

العدد من السجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1996، المعدل و المتضمن المتضمن قانون الأملاك الوطنية ؛
- و بمقتضى القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه العقاري ؛
- و بمقتضى القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ؛
- و بمقتضى الأمر رقم 10 - 01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك ؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الدبوان لوطني للأراضي الفلاحية ؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم المؤرخ في عام ... الموافق ... سنة ... و المتضمن تطبيق القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ؛
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم

- و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية إعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة؛
- بناء على دفتر الشروط رقم المؤرخ في؛
- و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية.....

نصرح :

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح حق إمتياز في الشيوخ على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المبينة أدناه لفائدة :

- السيد (ة)
- المولود(ة) بـ
- ابن(ة) و
- الساكن(ة) بـ
- الحامل(ة) بطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ عن دائرة من جنسية جزائرية .
- (بصفته ممثل الورثة في حالة وفاة صاحب الإمتياز طبقا للفريضة الملحقة بهذا العقد)

تعيين العقار و الأملاك السطحية موضوع الإمتياز

- الأرضية:/..... (حصة من ضمن حصص متساوية في الشيوخ) من قطعة أرض مساحتها ...ها ...أر..... من حسب المخطط المرفق لهذا العقد، والتي تقع بالمكان المسمى ... بلدية ... ولاية (مجموعة ملكية رقم ... قسم رقم ... من مخطط المسح رقم المؤرخ في بالنسبة للأراضي الممسوحة).

- الأملاك السطحية : تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد .

- الحدود : من الشمال :
- من الجنوب :
- من الشرق :
- من الغرب :

أصل الملكية

إن العقار محل حق الإمتياز تابع للأحكام الخاصة للدولة كان موضوع حق إنتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية / الفردية بموجب:

- القرار الولائي رقم المؤرخ في
- العقد الإداري رقم المؤرخ في المشهر بالمحافظة العقارية لـ تحت رقم حجم بتاريخ
- العقد الموثق رقم المؤرخ في المشهر بالمحافظة العقارية لـ تحت رقم حجم بتاريخ
- محضر اللجنة الولائية المنشئة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم المؤرخ في سنة والمشار إليه أعلاه
- الحكم القضائي النهائي الصادر عن بتاريخ

الإستعمال

تستعمل الأملاك موضوع حق الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بهذا العقد و لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه .

ثمن الأتاوي و مدة حق الإمتياز

يمنح حق الإمتياز مقابل دفع الأتاوي السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من حق الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة لـ عدد تاريخ كل إستحقاق .

تحدد هذه الأتاوة طبقا أحكام المادة 4 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 والمرسوم رقم المؤرخ في والمشار إليه أعلاه .

يمنح حق الإمتياز لمدة (...) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه .

الشروط و التكليف

يعتبر صاحب حق الإمتياز أنه يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط المنصوص عليها في

القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010
المشار إليه أعلاه ،
المرسوم التنفيذي رقم ... المؤرخ في ... سنة المشار إليه أعلاه ،
المرسوم التنفيذي رقم المؤرخ في المشار إليه أعلاه ،
المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 المشار إليه أعلاه
دفتّر الشروط الملتحق بهذا العقد

أي إخلال بها يؤدي حتما إلى فسخ حق الإمتياز

الإشهار العقاري

بهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ

المصاريف

في هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل و الشهر العقاري طبقا
مادة 8 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه .

التصريح

برر هذا العقد من أصل واحد و ثلاثة نسخ سلمت إحداها للمحافظة العقارية و الثانية
مستفيد من حق الإمتياز و الثالثة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد الإطلاع و التوقيع
عليها من طرف مدير أملاك الدولة .

شطوبة على أنها ملغية :

لسطور الكاملة :

لبياض :

كلمات :

لأرقام :

دير أملاك الدولة

مكتب :

التسجيل في :

لحقوق المحصلة : معفى .

مفتش التسجيل :

أنا الموقع أسفله
مدير أملاك الدولة لولاية
أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة و إتيهيد
أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة
كما هي مبنية تحبب الأسماء من جنسية جزائرية .

حرر بـ يوم

مدير أملاك الدولة لولاية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 05

وزارة المالية

وزارة الداخلية

والجماعات المحلية

11 SEP. 2012

رجح

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

رقم الملف / أ.و.

تعليمية وزارية مشتركة

الموضوع: معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الصادر تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية يرأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.

في هذا الإطار، يتساءل بعض الولاة حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع.

في هذا السياق، ومن أجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات، فقد تمّ تنصيب فوج عمل وزاري مشترك ضمّ إدارات من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

وبعد الدراسة وفقا للتشريع والتنظيم الجاري العمل بهما، وإنطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا، فقد توصل فوج العمل الوزاري المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين :

- من جهة، تطهير نهائيا الوضعيات التي تلحق ضررا بالإستغلال العقلاني للأراضي وبالأموال العقارية بصفة عامة ؛
- ومن جهة أخرى، ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

1 - التنازل عن حق الإنتفاع :

من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الإنتفاع :

- إما بواسطة عقد موثق معد في إطار التعليلة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002، لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية.
- وإما بعقد عرفي.

يجب تسوية الملفات المغنية بتكريس حق المكتسب بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض؛ في هذا الإطار، يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تمّ النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

2 - الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراض التي شيدت عليها مباني غير شرعية :

إن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو إنتفائها.

- مياني صالحة للمستثمرة: تتم التسوية، بعد التأكد ميدانيا من أن المباني لا تضر بإستمرارية نشاط المستثمرة.

- مياني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: إسقاط حق المخالف أو المخالفين و متابعتهم قضائيا.

- مياني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة): إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

3 - بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق:

فقد تم إحصاء وضعيتين، ويتعلق الأمر:

- بوضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن وردت أسمائهم في محاضر إجتماع اللجان الولائية؛ في هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض.

- وضعية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن لا يستغلون أي أرض؛ في هذه الحالة، يجب رفض ملف المعني.

4 - الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 20/1):

يتعلق الأمر بتكريس حق المستثمر و القيام بعد ذلك بتعيين مخططات تحديد و رسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

الملحق رقم 06

وصل إيداع ملف

أنا الممضي أسفله /رئيس القسم الفرعي للفلاحة.....
أشهد ، إنني استلمت ملف طلب الحصول على حق الامتياز ، المودع من طرف
السيد /المتحصل على التنازل من طرف السيد /
عضو بالمستثمرة الفلاحيةرقم /مزرعة /
الكائن مقرها ببلدية

هام : دون المساس بحالات عدم مطابقة الطلب التي يمكن أن تؤدي إلى حرمان من
الاستفادة من حق الامتياز ، و إلى غاية توقيع العقد و دفتر الشروط ذو الصلة ، لا يشكل
هذا الوصل إلا تبريرا لإيداع الملف .

كل تصريح يلزم مسؤولية صاحبه

حرر في /

فَلِئِمَّةُ الْمِرَاجِمِ

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

أ- النصوص التشريعية والتنظيمية:

1- الأوامر:

- 01- الأمر رقم 63-88، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة جريدة رسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 20/03/1963 (ملغى).
- 02- الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي للفلاحة جريدة رسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 15/02/1969.
- 03- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97، الصادرة بتاريخ 30/11/1971.
- 04- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 05- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.
- 06- الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية رقم 13، لسنة 1995، المعدل و المتمم بموجب القانون 06-04، المؤرخ في 20/02/2006، جريدة رسمية رقم 15، لسنة 2006.
- 07- الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية عدد 52، سنة 2003.
- 08- الأمر رقم 10-01، المؤرخ في 29 أوت 2010، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، جريدة رسمية عدد 78، سنة 2010.

2- القوانين:

01- القانون 83-12، المؤرخ في 02 جويلية 1983، المتعلق بالتقاعد، جريدة رسمية رقم 28 لسنة 1983 المعدل و المتمم بالقانون رقم 99-03 المؤرخ في 22/03/1999، جريدة رسمية رقم 20، سنة 1999.

القانون 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 50، لسنة 1987 .

02- قانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية، جريدة رسمية رقم 54، لسنة 1989.

03- القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري.

04- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 52، سنة 1990.

05- القانون رقم 91-25، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية العدد 65 لسنة 1991.

06- القانون 02-11 المؤرخ في 24 فيفري 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية رقم 86، سنة 2002.

07- القانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية رقم 14 لسنة 2006.

08- القانون 08-15 المؤرخ في 20 جوان 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، جريدة رسمية عدد 44، سنة 2008.

09- القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي
جريدة رسمية رقم 46، سنة 2008.

10- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.
3- المراسيم :

01- المرسوم التنفيذي رقم 90-50، المؤرخ في 06 فيفري 1990 ، الذي يحدد شروط
وإعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار
القانون رقم: 87-19 ، جريدة رسمية رقم 06، لسنة 1990

02- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل والمتمم، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991
يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات
ذلك.

03- المرسوم التنفيذي رقم 95-416، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، يحدد شروط
ضمان الأخطار الزراعية و كيفياته، جريدة رسمية عدد 76، لسنة 1995.

04- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة
1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية..

05- المرسوم التنفيذي رقم 96-459، المؤرخ في 18 ديسمبر 1996، يحدد القواعد
المطبقة على التعاونيات الفلاحية، جريدة رسمية عدد 81، سنة 1996.

06- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة
الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، سنة 1997.

07- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المؤرخ في 23 نوفمبر 2010، يحدد كيفيات
تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ،الجريدة
الرسمية رقم 76، سنة 2010.

08- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012، يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 17، سنة 2012.

ب-المقررات ، القرارات والتعليمات الوزارية:

1- المقررات الوزارية:

- المقرر رقم 01 المؤرخ في 18 جانفي 2005، الصادر عن رئيس الحكومة، المتضمن تجسيد عمليات التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين ، بموجب القانون 87-19.

2- القرارات الوزارية:

01- القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، جريدة رسمية عدد 86، سنة 1992.

02- القرار الوزاري الصادر عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري في 10 ماي 1997، يحدد تشكيل لجان اعتماد التعاونيات الفلاحية و كيفية سيرها و كذا إجراءات و أشكال إخطارها، جريدة رسمية عدد 71، سنة 1997.

3- التعليمات الوزارية:

01- التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت رقم 6016 المؤرخة في 05 نوفمبر 2001، المتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع.

02- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية، الفلاحة والتنمية الريفية، رقم 07، المؤرخة في 15 جويلية 2002.

03- التعليم الوزاري المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 07، المؤرخة في 03 مارس 2005، المتضمنة إلغاء التعليم الوزاري المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.

04- التعليم الوزاري رقم 10488، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 18 نوفمبر 2008، المتعلقة بقضية مجموعة من المستثمرات الفلاحية يتمحور موضوعها حول إلغاء عقود الاستفادة وإلزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بدفع إتاوات الاستغلال.

05- التعليم الوزاري رقم 09361، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 30 أوت 2009، المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية.

06- التعليم الوزاري رقم 03085، المؤرخة في 11 أبريل 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

ج- المذكرات الإدارية:

- المذكرة رقم 1467 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 13 ديسمبر 2013 المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

د- القرارات القضائية:

01- قرار رقم 191795 المؤرخ في 22 ديسمبر 1999، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، سنة 2004.

02- قرار رقم 227424 المؤرخ في 20 مارس 2002، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، سنة 2004.

03- قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ 17 جانفي 2007، تحت رقم 384557، أن الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية يتم بموجب عقد صادر عن مديرية أملاك الدولة وليس شهادة إدارية صادرة عن مديرية الفلاحة، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2007.

هـ - الكتب:

1- الكتب المتخصصة:

01- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، سنة 2003، دون رقم طبعة.

02- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة 2001.

03- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية السنة 2005.

04- قسوري فهمية، دورالديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) في استثمار العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار، الطبعة الأولى، سنة 2018.

05- كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2017.

06- كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

2- الكتب العامة:

01- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا و مجلس الدولة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2008، طبعة ثانية.

- 02- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2001، دون رقم طبعة.
- 03- زروقي ليلي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2006، ص190.
- 04- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الهبة و التركة و القرض و الدخل الدائم و الصلح، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 05- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الإثبات و آثار الالتزام، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 06- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري الجديد، العقود الواردة على العمل، المجلد الأول، الجزء السابع، طبعة ثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 07- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر و عقد التأمين، الجزء السابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان سنة 2000.
- 08- علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغبة، الجزائر، سنة 2010، دون رقم طبعة.
- 09- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع سنة 2009، طبعة أولى.

و-الرسائل الجامعية:

• أطروحات الدكتوراه:

- 01-أكلي نعيمة ، (عقد الإمتياز الإداري في الجزائر) ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 25-10-2018.
- 02- بوشريط حسناء،(النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر)، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017.
- 03-بوصبيعات سوسن (النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق 2017-2018.
- 04-حوشين كمال ، (إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر) أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر ، 2006-2007.
- 05-شعابنة إيمان،(الإستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، نوقشت بتاريخ 09-07-2017.
- 06- عواطف عباد،(الاستغلال الفلاحي عن طريق الامتياز في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 10 أوت 2010)، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017-2018.

• رسائل الماجستير:

- 01- بريك الزوبير،(النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1 ، 2014-2015.
- 02- بوصبيعات سوسن،(الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية)، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة 2006- 2007.
- 03- جروني خالد،(إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية)، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر 1، 2011-2012.
- 04- جوادي نبيل، (دفاتر الشروط في القانون الجزائري)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006.
- 05- طالبى لطيفة ، (القرض العقاري)، مذكرة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، سنة 2001-2002.
- 06- عامر سامية، (عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير. تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البلدية، 2012.

• مذكرات الماستر:

- 01-أوكاشبي ناجية ،رابية نوال، (استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز)،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013-2014.
- 02- طرشي محمد ، (عقود إمتياز الإستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري) ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2016-2017.
- 03- لعمارة فاطمة الزهراء ،(عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017.
- 04-مريجة كمال ،(إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الإستثمار)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015-2016.

05-خلوية مريم،(النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03 من حق إنتقاع دائم إلى حق إمتياز)، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء 2010-2013،الدفعة الحادية والعشرون.

• **مذكرات الليسانس:**

01-ازنايني وسام، خيارى نسيمه، (استغلال الأراضى الفلاحية عن طريق الامتياز) مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس لنيل شهادة ليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2010-2011.

02-بومرار سميرة، بورنان حكيمه، (أنظمة استغلال الأراضى الفلاحية فى الجزائر) مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة 2010-2011.

03-ولد رامول أمال، حركابى خليفة، (مراقبة استغلال العقار الفلاحى فى التشريع الجزائرى)، مذكرة نهاية الدراسة ليسانس ، جامعة الدكتور يحي فارس مدينة، 2010-2011.

ي- المقالات والدراسات القانونية:

-المقالات:

01-باشى أحمد، القطاع الفلاحى بين الواقع و متطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، سنة 2003، عدد 2.

02-بن يوسف بن رقية، كيفية استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأملك الوطنىة الخاصة طبقا للقانون 10-03، جامعة البليدة(2)، العدد 06، جوان 2016.

03-حكيمه كحيل، نظام الشفعة وفقا للقانون 10-03 المؤرخ فى 15 أوت 2015، مجلة البحوث و الدراسات العلمىة، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، العدد العاشر، سنة 2015.

ثانيا: قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

1-Les Ouvrages :

- Grailou Jacques-Antoine , L'incessibilité du bail rural, L'Harmattan , Budapest, turin, paris 2003.

2-Les Mémoires:

Gael Tétain, L'intérêt de la mise en E.A.R.L, D'une exploitation agricole, Rapport De Stage Pour Le Diplôme - Supérieur Du Notariat, Université Montesquieu, Bordeaux IV, 2011.

الفهرس

الفهرس

- 01.....مقدمة:
- 07.....الفصل الأول: مجال تطبيق عقد الإمتياز
- 08.....المبحث الأول: مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث محله
- 08.....المطلب الأول: الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي
- 09.....الفرع الأول: الأراضي التابعة للمعمرين
- 10.....الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للجزائريين
- 10.....المطلب الثاني: أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية
- 11.....الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم
- 11.....أولا: الأراضي العمومية
- 11.....ثانيا: أراضي العرش
- 12.....ثالثا: أراضي البور القابلة للإستصلاح
- 12.....الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية
- 13.....المبحث الثاني: مجال تطبيق عقد الإمتياز من حيث أطرافه
- 13.....المطلب الأول: المستفيدون من حق الإمتياز
- 14.....الفرع الأول: أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على سندات رسمية مشهورة
- 14.....أولا: أصحاب العقود الإدارية المشهورة
- 17.....ثانيا: أصحاب العقود التوثيقية المشهورة
- 18.....ثالثا: أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة
- 19.....الفرع الثاني: أعضاء المستثمرة الحائزين على سندات غير مشهورة
- 19.....أولا: أصحاب القرارات الولائية
- 20.....ثانيا: أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة
- 21.....ثالثا: الأشخاص الطبيعية ذوي المؤهلات العلمية الفلاحية

- 1- الشروط المتعلقة بالمترشح للإمتياز 21
- 2- الشروط المتعلقة بمشروع الترشح 22
- المطلب الثاني: المكلفون بتنفيذ عملية منح الإمتياز 22
- الفرع الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 23
- أولاً: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 23
- ثانياً: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 24
- 1- دراسة ملفات التحويل 25
- 2- إمضاء دفتر الشروط 28
- أ- في حالة قبول الملف 29
- ب- في حالة عدم قبول الملف 29
- الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة للولاية 30
- أولاً: إعداد عقد الإمتياز 30
- ثانياً: تسجيل عقد الإمتياز و شهره 32
- ثالثاً: تسليم عقد الإمتياز 33
- الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عقد الإمتياز 35
- المبحث الأول: حقوق و إلتزامات الدولة المانحة لحق الإمتياز 36
- المطلب الأول: حقوق الدولة المانحة لحق الإمتياز 36
- الفرع الأول: حق الرقبة 36
- الفرع الثاني: ممارسة الشفعة 37
- الفرع الثالث: الرقابة 40
- الفرع الرابع: فسخ عقد الإمتياز 40
- الفرع الخامس: إسترجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها 42
- المطلب الثاني: إلتزامات الدولة المانحة لحق الإمتياز 44
- الفرع الأول: تمكين صاحب حق الإمتياز من الإنتفاع بالأراضي 44

45.....	الفرع الثاني: التعويض عن الأعمال المضافة.
46.....	المبحث الثاني: حقوق و إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.
47.....	المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز.
47.....	الفرع الأول: حق الإستغلال.
47.....	أولاً: التنازل عن حق الإستغلال.
49.....	ثانياً: توريث حق الإستغلال.
50.....	ثالثاً: رهن حق الإستغلال.
51.....	الفرع الثاني: تشكيل تعاونية فلاحية.
52.....	الفرع الثالث: الخروج من الشروع.
53.....	الفرع الرابع: إبرام عقد شراكة.
55.....	الفرع الخامس: إقامة بناء داخل المستثمرة.
56.....	الفرع السادس: تجديد عقد الإمتياز أو إنتهائه.
56.....	المطلب الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز.
56.....	الفرع الأول: العمل الشخصي و المباشر للمستثمرة الفلاحية.
58.....	الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة الفلاحية.
59.....	الفرع الثالث: دفع الإتاوة.
61.....	الفرع الرابع: إكتتاب عقود التأمين.
64.....	خاتمة:
68.....	الملاحق:
83.....	قائمة المراجع:
94.....	الفهرس: