

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التزامات المنتجين في اطار قانون الاستثمار
الفلاحي في ظل القانون 03/10

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالب:

- فاطمة حداد

- عبد الله أنس مطروح

- أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
الوافي فيصل	أستاذ محاضر قسم (أ)	رئيسا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر قسم (أ)	مشرفا ومقررا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم (أ)	ممتحنا

الموسم الجامعي: 2023/2022

شكر وعرفان



نشكر الله سبحانه وتعالى على نعمة التوفيق لإنجاز هذا العمل

نتقدم بالشكر الجزيل والخالص للأستاذة

" فاطمة حداد "

على قبولها الإشراف وعلى كل ما قدمته لنا من توجيهات ونصائح

كما نتقدم بالشكر إلى الأساتذة المناقشين على قبوهم مناقشة مذكرتنا

إلى كل أستاذ مد لنا يد المساعدة

كما نشكر كل من قام بمساعدتنا من قريب أو بعيد.

إهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على سيد الخلق

الحبيب المصطفى الحبيب

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

أبي وأمي حفظهما الله وأطال عمرهما

وأمدهما بالصحة والعافية

الشكر الخالص لهما على كل ما قدماه لي من رعاية

إلى من لبسوا ثوب العناء والشقاء

لكي يلبساني ثوب الراحة والهناء

الشكر الكثير على كل ما قدماه لي إلى أن وصلت إلى هذا المقام.

كما أهدي هذا العمل المتواضع إلى أخواتي

وإلى كل من أساتذتي، أصدقائي، معارفي وأهلي وكل من ساعدني

إلى كل من شاركني عناء البحث لإنجاز هذا الموضوع

أهدي لهم هذا العمل المتواضع.

عبد الله أنس



قائمة المختصرات:

الجريدة الرسمية	ج ر
الجزء	ج
الصفحة	ص
الطبعة	ط
التعليمية الوزارية	ت.و
المرسوم التنفيذي	م.ت



مقدمة:

يعتبر العقار بشتى أنواعه المحور الأساسي في بناء اقتصاد الدول المختلفة ومنها الجزائر التي تتوفر على أوعية عقارية كثيرة سواء كان عقارا صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا وقد عرف قطاع العقار في الجزائر عدّة قوانين مست جميع فروعها، حيث حاولت الدولة نتيجة لعوامل تاريخية واقتصادية وتنظيمية إصدار عدة قوانين بهذا الخصوص.

ويعد العقار الفلاحي أحد أهم هذه الفروع التي عنيت بالتنظيم كونه يعتبر أحد القطاعات الرئيسية على المستوى الوطني لدوره الحيوي في تحقيق التنمية ومصدر الثروة الغذائية للدولة وذلك بما يوفره من منتجات زراعية مختلفة تساعد إلى حد كبير على تحقيق الاكتفاء الذاتي في المجال الغذائي وتقليل فاتورة الاستيراد الباهظة بالعملة الصعبة، إذ أنه يشكل الأرضية المناسبة لعدم استثمار المنتج في مجال الفلاحة، بحيث تعتبر الأراضي الفلاحية مصدر ثروة وثراء دائمة غير مؤقتة، وقد سعت الدولة الجزائرية جاهدة للنهوض بهذا القطاع وحل المشكلات المتعلقة به من أجل حمايته.

ومحاولة لإعادة التوازن بين الفلاحين جاء ميثاق الثورة الزراعية كنتيجة للوضعية التي آلت إليها الفلاحة في البلاد آنذاك، وكذلك نتيجة للوضعية الاجتماعية المتدهورة للمواطنين والتباين الموجود بينهم، إذ صدر الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 الذي كان هدفه التوزيع العادل والفاعل لوسائل الإنتاج التي في مقدمتها الأرض الفلاحية والذي بموجبه تم تأمين الأراضي.

ونظرا لكل هذه التحولات التي شهدتها السياسة العقارية في الجزائر خاصة ما تعلق بالعقار الفلاحي، فقد عمل المشرع الجزائري على إصدار نصوص القانونية ترمي إلى إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها لكونها تحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

وتماشيا مع النظرة الجديدة بإبعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات أصبح من الضروري الاتجاه نحو نمط مغاير لتسيير الوعاء العقاري الفلاحي، إذ اختار المشرع نظام المستثمرات الفلاحية كنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، ولقد تجلّى ذلك خلال إصدار القانون رقم 87-19 الصادر في 8 ديسمبر 1987 المتضمن تنازل الدولة عن جميع الحقوق العينية للمزرعة ونقل ملكيتها إلى المنتجين الفلاحيين عن طريق توزيع أراضي القطاع الحكومي على شكل مستثمرات فلاحية جماعية وفردية، بهدف الاستغلال الكامل للأراضي الفلاحية وبتطبيق هذا القانون أصبحت الدولة متحكمة في عقارها الفلاحي بشكل أفضل.

أولاً- أهمية الموضوع: تتجلى أهمية الموضوع من خلال جانبين: الأول علمي ويكمن في تسليط الضوء على الأحكام القانونية التي تهدف إلى تسيير وحماية الأراضي الفلاحية بكل أصنافها سواء الخاصة أو العامة، أما من الناحية العملية فالأهمية كبيرة من خلال بيان الإيجابيات التي يخففها التأطير الفعال لعمل المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، من خلال تمكينه من جملة حقوق تسمح له باستغلال العقار الفلاحي بصفة هادئة ومستمرة، وفرض التزامات على عاتقه في مقابل ذلك تضمن العمل وفق ما يخدم الصالح العام، إضافة إلى الأثر الذي يربته إخلال المستثمر الفلاحي بالواجبات المقررة عليه قانونا من مسؤولية يحمله للوفاء بهذه الالتزامات واحترامه للأحكام القانونية.

ثانياً- أسباب اختيار الموضوع: تكمل دراسة الموضوع في مجموعة من الأسباب والدوافع نوجزها فيما يلي:

الأسباب الشخصية:

الرغبة الذاتية في تناول هذا النوع من المواضيع كونه من المواضيع الآتية الجديدة بالدراسة، وكذا رغبة منا في إثراء ثقافتنا القانونية في مجال القانون العقاري.

تخصصنا في القانون العقاري الذي يؤهلنا لدراسة هذه المواضيع المتعلقة بالعقار بصفة عامة، والعقار الفلاحي بصفة خاصة.

الأسباب الموضوعية:

عرض الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تنظم استغلال الأراضي الفلاحية والجزاء المترتب عن الإخلال بها.

تبيان آثار عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة لكونه نظام جديد على السياسة العقارية المتبعة في الجزائر بالنسبة للمستثمر الفلاحي لأموالك الدولة.

ثالثا- أهداف الموضوع: إن الهدف من دراستنا ابراز أهمية الموضوع في تنظيم العقار الفلاحي من خلال:

- تحديد حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأموالك الدولة،
- تبيان أهم الآليات القانونية الكفيلة بتوفير الحماية اللازمة لحقوق المستثمر الفلاحي لأموالك الدولة،
- إبراز أوجه إخلال المستثمر الفلاحي بواجبه، والتي يمكن أن تكون سببا لقيام مسؤوليته.

رابعا- الاشكال المطروح نظرا لكون أن المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي اعتمدها المشرع الجزائري يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل التزامات المنتجين في اطار قانون الاستثمار الفلاحي؟

ويندرج ضمن هذا الاشكال جملة من التساؤلات يمكن حصرها فيما يلي:

- ما المقصود بعقد الامتياز الفلاحي؟
- في ماذا تتمثل حقوق والتزامات أطراف المستثمرة الفلاحية؟
- ما هو الجزاء المترتب عن إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته؟

خامسا- المنهج المتبع: للإجابة على هذه الإشكالية سوف نحاول تبيان آليات استفادة المنتجين من المستثمرة الفلاحية في (الفصل الأول)، وكذا التزامات المنتجين الفلاحين وجزاء الإخلال بها (الفصل الثاني)، و اعتمدنا على المنهج الوصفي بما أننا تطرقنا لدراسة المستثمرة الفلاحية المؤممة من جوانب التزامات المستثمر، وكذلك استعنا بالمنهج التحليلي هذا لأن البحث عبارة عن دراسة تسلسلية ضمن الاهتمام التشريعي القانوني لهاته الملكية العقارية.

سادسا- الدراسات السابقة:

من أهم الدراسات التي ساعدتني على تجسيد الأفكار في استغلال المستثمرات الفلاحية بصورة واضحة كتاب الدكتور، بن رقية بن يوسف" شرح قانون المستثمرات الفلاحية 2001"، وهو مرجع لا يمكن الاستغناء عنه في مثل هذه البحوث،

الادارة لا تتحمل المسؤولية الناتجة عن
المعلومات في هذه المذكرة



الفصل الأول

آليات استفادة المنتجين

من المستثمرة الفلاحية

تمهيد:

يعتبر اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية، وحمايتها جليا منذ الاستقلال وذلك لأهمية هذا القطاع في تنمية البلاد، ومن خلال إصدار عدة تشريعات قانونية لحماية الأملاك للمستثمرة وتحديد كيفية تسييرها.

كما أن القانون العقاري توجه إلى المستثمر ليحمله في مواجهة مع عدة أطراف، مما يمنحه الحق ليحافظ على مركزه، بهدف تغيير البنية العقارية للممتلكات الزراعية وطرق استغلالها مع إقامة علاقات إنتاج جديدة والقضاء على الفوارق الاقتصادية والاجتماعية.

وعلى هذا الأساس اخترنا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: تصنيف حقوق المنتجين الفلاحين.
- المبحث الثاني: شروط تحقق حقوق المنتجين الفلاحين.

المبحث الأول: تصنيف حقوق المنتجين الفلاحين

إن تنفيذ عقد الامتياز من قبل المستثمر الفلاحي يجعله في مواجهة الدولة من جهة والشريك من جهة أخرى، ولكي يحافظ على حقه ومركزه منحه القانون حقوقا اتجاه كل طرف، وقد منح القانون 03/10 عدة حقوق للمستثمر صاحب حق الامتياز، ليقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بكل حرية، ويستطيع توسيع نطاق فلاحته وعصرنتها.

وعلى هذا الأساس نتعرض في المطلب الأول إلى حقوقه في مواجهة الدولة، ثم نتناول حقوقه في مواجهة الشريك في المطلب الثاني.

المطلب الأول: حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الدولة

يصبح للمستفيد حق انتفاع مؤبد قابل للنقل إلى فرع الذكور دون الإناث الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 119-120 من نفس الأمر¹، أما إذا لم يكن للمستحق فروع ذكور على عمود النسب أو عدم وجود أي شخص تحت كنفه خال من الموارد فإن الأرض المعنية تكون موضوع منح جديد طبقا لأحكام هذا الأمر. كما يتمتع المستفيد بحقوق تتمثل في: (التزامات الدولة)²:

- الحماية من كل أشكال الاستغلال.
- تأطير الفلاحين وتكوينهم. - تهيئة المزارع.
- تنظيم وتسويق الإنتاج الزراعي.

¹ ابن رقية (بن يوسف)، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 121.

² المواد من 111 إلى 150، من الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 صادر في 30/11/1971، (الملغى بموجب القانون رقم 90-25).

– إعفاء الفلاحين المستفيدين من الضرائب والرسوم مدة 5 سنوات، ومنح قروض خاصة بامتلاك التجهيزات مع إمكانية منح معونة مؤقتة.

الفرع الأول: حق الاستغلال

والمقصود به سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته وللمستثمر الفلاحي الحق في الاستغلال الحر للأرض والأماكن السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ما دام أنه لا يتعارض مع أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له، وكذا دفتر الشروط فيتعين عليه إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً مباشراً وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها¹.

وحتى يمارس المستثمر الاستغلال دون التعرض لأي عراقيل لابد على الدولة أن توفى بجميع التزاماته اتجاهه، وأن تقوم بجميع الإجراءات الإيجابية حتى تجعل نقل حق الامتياز يسير، وأن تمتنع عن كل ما من شأنه أن يجعل تقديمه عسير وهذا من خلال:

أولاً- ضمان الاستغلال الهادئ للمستثمر الفلاحي:

يجب على الدولة أن تضمن لهم تسليم الحق العيني وفي الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، إذ يتم التسليم بوضع الأرض محل العقد تحت تصرف المستثمر؛ بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون أي عائق²، فلا يجوز لها التحلل من العقد بعد تمام إبرامه إذ يجب على الدولة الالتزام بتسليم محل العقد وفق ما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية فلا تسحب منه العمل وتعهده به إلى شخص آخر³.

¹ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 140.

² المادة 364 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادر في 1975/09/30، (معدل ومتمم).

³ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص 435.

كما أن الدولة تضمن للمستثمر الاستغلال الهادئ عن طريق ضمان عدم التعرض في الاستغلال والانتفاع بالأرض محل العقد وأن تمتع عن كل ما يحول بين المستثمر وبين هذا الانتفاع، فإذا فعلت ذلك فإنها تعتبر متعرضة ووجب عليها الضمان¹، وبهذا تكون الدولة ضامنة لتعرضها سواء كان تعرض مادي كقيامها بأي فعل يترتب عليه حرمان المستثمر من الانتفاع بالأرض حرمانا كلياً أو جزئياً، أو كان تعرض قانوني كأن تدعي الدولة مثلاً حقا على العين محل العقد في مواجهة المستثمر من شأنه أن يجرمه من الانتفاع لأن من وجب عليه الضمان امتنع عن التعرض.²

ثانياً- احترام خصوصية الحق في الاستغلال:

استناداً إلى القانون 10-03 فإن حق الاستغلال الممنوح للمستثمر الفلاحي يمكن أن يكون قابلاً للتنازل، كما أنه قابل للرهن استناداً إلى نص المادة 12 الفقرة الأولى من نفس القانون³، إذ يجوز للهيئة المقرضة للمستثمر حق التنفيذ الجبري على الحق العيني العقاري المرهون، وهذا تطبيق للمادة 902 من القانون المدني التي تنص على:

« يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقاً للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية⁴».

وفي تنازل المستثمر الفلاحي عن حقه في الاستغلال أو رهنه فإن الدولة في هذه الحالة تبقى ضامنة للمتنازل أو إلى الهيئة المقرضة في تنفيذ التزاماتها اتجاهه.

¹ تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2010-2011، ص 38.

² شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، 2016-2017، ص 162-163.

³ المادة 12 و 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 03/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

⁴ المادة 364 من الأمر رقم 75-58 .

الفرع الثاني: حق تجديد عقد الامتياز الفلاحي وانهاؤه

نبين تعريف عقد الامتياز الفلاحي أولا ثم نتطرق لتجديده وانهاؤه كآلآتي:

أولاً- تعريف عقد الامتياز الفلاحي:

من الأهمية بما كان من الوقوف على أهم المسائل التي جاء بها القانون رقم 10-03 بشأن تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكل مستثمرة فلاحية والتي من بينها التراجع عن فكرة الاستغلال الجماعي المبنية على المعيار الشخصي لأعضاء المستثمرة الفلاحية، وكذا التراجع عن منح الشخصية المعنوية لها.

ويعرف عقد الامتياز الفلاحي، وفقا لأحكام المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بأنه: (العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية الجزائرية "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها، وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية) ¹.

فنلاحظ أن هذا التعريف جاء أكثر تفصيلا ودقة وحصرا من التعريف الوارد في المادة 03 من قانون التوجيه العقاري، حيث نص على أهم عناصر الامتياز من حيث تحديد أطراف العقد وموضوعه ومدته وكذا بيان المقابل المالي ².

¹ الجريدة الرسمية عدد 46 الصادر بتاريخ 18/08/2010.

² لقاف فهيمة، حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2017-2018.

والجديد الذي جاء به هذا القانون أنه حصر الملتزم في الشخص الجزائري الجنسية فقط وهو ما لم تقم به القوانين التي تعرضت للامتياز بالنص عليه وبالتالي استبعاد امكانية أن يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون أجنبيا¹.

ثانياً- تجديد عقد الامتياز الفلاحي:

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تجديد الامتياز بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهاءه طبقاً للتشريع المعمول بهما.²

يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز، ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 12 شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضاءه.³

وترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل، كما يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحي.⁴

كما للمستثمر صاحب الامتياز الحق في طلب التنازل عن عقد الامتياز، ويكون بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل، ويكون هذا الفسخ في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد قبل إبرام العقد، ومن ثمة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز؛ وكذا الأملاك

¹ أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 21.

² المادة 1/2 من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23، محدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولية، ج ر عدد 79 صادر في 2010/12/29.

³ المادة 14 من القانون رقم 10-03 .

⁴ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

السطحية في الحالة التي هي عليها وتمنحها لشخص آخر تتوفر فيه الشروط التي نص عليها القانون المعمول به.¹

ثالثاً- إنهاء حق الامتياز:

هناك عدة حالات لإنهاء حق الامتياز فعلى غرار حالة انتهاء المدة المحددة للامتياز وهي أربعين 40 سنة حسب نص المادة 04 من القانون رقم 10-03 السابقة الذكر، ولم يباشر المستثمر صاحب الامتياز إجراءات تجديده، كذا إذا طلب صاحب الامتياز إنهاء مدة حق الامتياز قبل استكمالها، نص كذلك على حالة أخرى تؤدي إلى إنهاء حق الامتياز وتتمثل في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته والتي يعبر عنها بعدم قيامه باستغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية المرتبطة بها.

أقر المشرع أنه في حالة توافر إحدى هذه الحالات وترتب عن ذلك إنهاء مدة حق الامتياز تقوم الدولة باسترجاع الأراضي الفلاحية والأماك السطحية الممنوحة في إطار الامتياز، في الحالة التي تكون عليها عند الحكم بإنهاء الامتياز.

رابعاً- طرق انتهاء عقد الامتياز:

باعتبار أن عقد الامتياز عقد محدد المدة، ففي حالة عدم تجديده ينتهي بطرق محددة قانوناً، وفقاً لما نصت عليها المادة 26 من القانون 10-03²، إما بالانتهاء الطبيعي أو

¹ بوزنق زكية، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة في ظل القانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015-2016، ص 40.

² المادة 26 من القانون رقم 10-03 .

العادي لعقد الامتياز وذلك بانقضاء مدته، أو بالانتهاء الغير الطبيعي ويكون قبل انقضاء مدته، سواء بطلب من صاحب الامتياز نفسه، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.¹

1. النهاية العادية لعقد الامتياز:

القاعدة العامة في العقود الإدارية أنها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية وذلك بتحقيق أهدافها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا.²

طبقا للمادة 04 من القانون 03-10 فإنه ينتهي عقد الامتياز باعتباره من العقود الإدارية نهاية طبيعية وعادية، ذلك بتنفيذ كل ما تضمنه العقد وقيام صاحب الامتياز بتنفيذ كل الامتيازات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا بانقضاء مدته المحددة في العقد، هذا في حالة عدم تجديد مدة الامتياز؛

أما إذا أراد المستثمر صاحب الامتياز تجديد المدة فيجب عليه أن يعلن عن إرادته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326.³

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

¹ عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، الجزائر، 2012، ص 64.

² عامر سامية، مرجع نفسه، ص 65.

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

الملاحظ في هذا الصدد أنه مادام عقد الامتياز مدته محددة مسبقا ومعلومة فإنه ينتهي بانتهاء مدته دون الحاجة إلى الشهر بالمحافظة العقارية.

2. النهاية الغير العادية لعقد الامتياز:

تعرف النهاية أنها غير عادية في حالة ما إذا كانت العقود الإدارية بصفة عامة لم تبقى سارية المفعول حتى تنتهي مدتها وتنقضي انقضاء عاديا أسباب عدة؛

ذلك باتفاق الطرفين المتعاقدين (الإدارة المتعاقدة والطرف المتعاقد معها)، أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي كإخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية، كما قد تنتهي بالإرادة المنفردة للإدارة هذا كجزء توقعه على المتعاقد معها.¹

نصت المادة 26 من القانون 10-03 على أن عقد الامتياز ينفرد بانتهائه الغير العادي بحالات مميزة وردت على سبيل الحصر وهي كالآتي:

أ. بإرادة المستثمر صاحب الامتياز:

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

إن كان القانون 87-19 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، قد سمح لكل عضو في المستثمرة الفلاحية أن ينسحب من المستثمرة حتى لا تربطه أي علاقة بالتزام ما يقيد من حريته إلى أجل غير محدود، لكن لجواز ذلك اشترط أن يعلن هذا العضو عن رغبته في الانسحاب وأن ينسحب في وقت لائق.²

¹ عامر سامية، مرجع نفسه، ص 65-66.

² بوركى محمد، المستثمرة الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر، ص 41.

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

ب. طلب الإدارة :

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

هذا الإنهاء يكون بفسخ عقد الامتياز، في هذه الحالة فالفسخ يتم بالطريقة الإدارية من قبل إدارة أملاك الدولة وتلجأ الدولة لفرض عقوبة الفسخ لوضع حد لعقد الامتياز وانهاؤه نهاية غير طبيعية قبل الأوان؛

ذلك بعد إخطار من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد إعداره وانتهاء الأجل المحدد في الإعدار، حسب ما نص عليه المادة 28 من القانون 10-03.¹

إضافةً إلى ذلك فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء للقضاء للحصول على إذن بتوقيعه، عكس ما كان منصوص عليه في ظل القانون 87-19 حيث وفقا لهذا القانون في حالة ارتكاب أعضاء المستثمرة الفلاحية إحدى المخالفات كالقيام بإيجار الأراضي يحكم بفقدان حقوق المستغلين، طبقا للمادة 08 من

¹ المادة 28 من القانون رقم 10-03 .

المرسوم التنفيذي 90-51 التي تنص على:¹ " إذا لم تكن الأسباب المذكورة وجيهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الإضرار المتسبب فيها".

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

الفرع الثالث: حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين

يكون المستثمر الفلاحي أثناء القيام بنشاطاته الفلاحية في حاجة إلى مجموعة من المنشآت والهياكل القاعدية حتى يتمكن من ممارسة عمله على أحسن وجه، لذلك منحه القانون الحق في إقامة ما يراه ضرورياً.

وتنص المادة 2 في فقرتها الثانية عن دفتر الشروط على حق المستثمر صاحب الامتياز في: « القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك ».¹

تهدف عملية التهيئة وتشديد البناءات التي يراها المستثمر الفلاحي إلى القيام بالنشاط الفلاحي وتنميته، حتى يتمكن من ممارسة مهامه الضرورية بشكل أفضل الأمر الذي ينعكس إيجاباً على المردود والإنتاج الفلاحي ويمارس هذا الحق بشرط مراعاة أحكام القانون 90-

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06/02/1990، يحدد لكليات تطبيق المادة 28 من ق. رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الدولة ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 صادر في 09/12/1987، (ملغى).

29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بقانون التهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي له، مع الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة.²

الفرع الرابع: حق اكتساب أكثر من حق امتياز

تنص المادة 16 من القانون 03-10، فإن المبدأ العام هو واستثناء عنه يمكن اكتساب عدة حقوق بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة عدم إمكانية أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني، وفق شروط محددة.

ويقصد بمستثمرة فلاحية في المادة 16 أعلاه، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.³

وطبقا للقانون رقم 03-10، فإنه لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز، إلا تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية، كما يحددها المرسوم التنفيذي 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997.⁴

الفرع الخامس: حق الاستفادة من القروض

إن الدولة واستنادا إلى القانون رقم 87-19 أحدثت مشروعا جديدا تحاول من خلاله تجسيد الأهداف التي أوجدت من أجلها المستثمرات الفلاحية، ويتمثل هذا المشروع في سياسة الدعم الفلاحي والذي تقدم من خلاله الدولة إلى كل المستثمرات الفلاحية بنوعها

¹ المادة 2/2 من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

² كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 174.

³ كحيل حكيمة، مرجع نفسه، ص 171.

⁴ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

العون الكفيل بتنمية نشاط المستثمرة ورفع مستوى الإنتاج إلى أعلى نسبة وهذا بتقديم السيولة المالية اللازمة لكل مستثمرة فلاحية تقدم طلب بذلك مدرجا بمشروع معين كطلب نزع البذور، شراء آلات للإنتاج وخدمة الأرض... الخ.

ويفترض الدعم الفلاحي أن تكون المستثمرة الفلاحية لها نشاط اعتيادي وأن يبدي جميع الأعضاء رغبتهم في الحصول على الدعم المستثمرة الفلاحية فإن الإدارة لا تجازف بالمال العام وبالتالي لا تحصل المستثمرة على هذا الدعم.

المطلب الثاني: حقوق المستثمر الفلاحي تجاه الشريك

منح القانون 03-10 وكذا المرسوم 326-10 حقوقا للمستثمر الفلاحي في مواجهة شريكه في نفس المستثمرة الفلاحية، وهذا من اجل منح الشريك في الشيوخ الحرية والحماية الضرورية التي تسمح له بتطوير وتحسين القدرة الإنتاجية للاستثمار الفلاحي.

الفرع الأول: الحق في الخروج من حالة الشيوخ

نصت المادة 11 الفقرة 02 من القانون 03-10، « يخول لعضو المستثمرة الفلاحية الحق في الخروج من حالة الشيوخ وأن يختار تشكيل مستثمرة فردية »، وهذا مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي؛¹

فلا يسمح بالتجزئة إلا في حالة تحقيق النجاعة الاقتصادية، فالقانون قد سمح للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرات فردية من أجل الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر انسداد في أغلب المستثمرات الجماعية.²

¹ مرسوم تنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84 صادر في 1997/12/21.

² منشور وزاري مشترك رقم 1809 مؤرخ في 2017/12/05، يحدد إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

كما أن القانون قد قيد هذا الحق بضرورة تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية، بالإضافة إلى عقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي الموقع عليه من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الذي يعده خبير مساحي، ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، ويجب على المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرد على الطلب خلال مدة أقصاها 15 يومًا، ويمكن تمديد المهلة إلى 30 يومًا ويتعين على هذا الأخير قبل الفصل فيه مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، وعليه وقبل التصريح بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية يجب أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في الجدول المرفق بالمرسوم التنفيذي 97-490، فإذا كان غرض الخروج من الشيوخ هو استغلال أرض فلاحية تقل مساحتها على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي أعلاه تكون تجزئة الأرض ممنوحة بقوة القانون.

أما إذا كانت تجزئة الأرض الفلاحية لا تقل عن المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المبينة في جدول المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490، فإن طلب المستثمر يقبل من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن للمستثمر الفلاحي الخروج من حالة الشيوخ بعد التوقيع على دفتر الشروط وإحالة الملك إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد يحل محل العقد الأصلي السابق.¹

الفرع الثاني: الحق في الشفعة

يختلف حق الشفعة وفقا للقانون 10-03 عما كان عليه في القانون 87-19 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائماً هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في

¹ كحيل حكيمة، مرجع نفسه، ص 170.

القانون 87-19 كونها مالكة الرقبة، وعلى خلاف ذلك منح المشرع الشريك في الشبوع في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة.¹

وتعرف الشفعة حسب المادة 794 من القانون المدني على أنها: «رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية».²

إذن فهي سلطة تخول أن يقوم سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك وهذا الحلول هو حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المترتبة عليه؛³

والحكمة من تقرير الشفعة في هذه الحالة هي منع دخول أجنبي بين الشركاء في العقار الشائع كما أن الشفعة تقوم في هذه الحالة على اعتبارات اقتصادية وقانونية وهي الحد من تعدد الشركاء وما يترتب عليه من تعقيد للأمور وزيادة المنازعات بين الشركاء.⁴ ففي حالة تنازل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة؛⁵

إلا ما استثنى في المواد 25 و 14 من القانون 10-03 عندما يتم التنازل مجاناً لأحد ذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد، أو عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة.⁶

¹ بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2007، ص 57.

² المادة 794 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

³ خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 27.

⁴ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2010، ص 358.

⁵ المادة 15، من القانون رقم 10-03.

⁶ المواد 14 و 25، من القانون رقم 10-03.

واستنادًا إلى المرسوم التنفيذي 10-326 فإنه: « يقوم العضو المتنازل في الشيوخ بإحضار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا للأعضاء الآخرين بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 10-03 ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان في أقل من 30 يوما¹ .

كما نص المرسوم 10-326 على أنه: « عندما يبقي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل². »

والأصل أن الشفعة كسبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري لا تتعلق إلا بعقار أي أنها لا تثبت إلا في البيوع العقارية من الأراضي والمباني، فهي لا تثبت في المال المنقول.³

الفرع الثالث: حق الانتفاع في أي موقع

يعتبر حق الشريك في الشيوخ حق ملكية يرد من الناحية المادية على الشيء الشائع في مجموعة، فالحصة التي يملكها الشريك في الشيوخ تكون شائعة في كل المال المشاع لا تتركز في جانب منه بالذات، أما من الناحية المعنوية فحق الشريك محدد بمقدار حصته المشاعة في الملك المشاع.⁴

فكل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تامًا وله أن ينتفع بها وأن يستولي على ثمارها وأن يستغلها بحيث لا يلحق ضرر بحقوق سائر الشركاء، وهذا ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1987/04/08، حيث جاء في هذا القرار:

¹ المادة 18، من م. ت رقم 10-326 .

² المادة 19، من م. ت رقم 10-326 .

³ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 333.

⁴ بلحاج العربي، مرجع نفسه، ص 163.

« من المقرر قانونًا أن كل شريك في الشيوخ له أن يتصرف في حصته دون أن يلحق ضرار بحقوق سائر الشركاء».

فالشريك في الشيوخ وفقا للمادة 714 من القانون المدني أن يتصرف في حصته الشائعة بكافة التصرفات القانونية إلى أحد الشركاء أو إلى الغير، غير أن حق التصرف الممنوح للشريك في هذه الحالة يختلف عن حق التصرف المخول للمالك الأصلي باعتباره عنصر من عناصر حق الملكية سوءًا كان التصرف مادي أو قانوني، فله الحق بإمكانية التنازل عن حق الامتياز أم توريثه أو رهنه أو الحجز عليه، ولكن في حدود حصته الشائعة ودون إلحاق الضرر بحقوق سائر الشركاء الآخرين.¹

المبحث الثاني: شروط تحقق حقوق المنتجين الفلاحين

نبين في هذا المبحث الشروط الخاصة بصاحب الامتياز أولاً، ثم نرجع إلى الشروط الخاصة بالمستثمرة كالاتي:

المطلب الأول: شروط خاصة بصاحب الامتياز

منح القانون 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب حق عيني عقاري إذ يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بحرية ولا يحد من ذلك إلا ما يعتبر ضارا بنجاعة المستثمرة، كما اشترط المشرع ضمن النصوص القانونية نقاط استوجب عليه اتباعها كي يستطيع توسيع نطاق فلاحيته وعصرنتها وعلى العموم نوجز تلك الشروط المترتبة فيما يلي:

¹ قرار رقم 39496، مؤرخ في 08/04/1987، م ق، عدد 03، 1991، ص 9.
* نقلا عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط10، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 99.

أولاً - أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية:

يعاب على المشرع إدراجه شرط أن يكون صاحب الامتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية ضمن التعريف الخاص بالامتياز، فكان عليه أن يذكره هذا الشرط في كل النصوص القانونية التي صدرت منذ الاستقلال والمتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية وربما يكون السبب راجعاً إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون من الفترة الاستعمارية وكذا لأجل حماية العقار الفلاحي.

ثانياً - أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكاً معادياً أثناء حرب التحرير:

كما نصت المادة 19 من القانون رقم 03-10 في النصوص المتعلقة بالاستغلال الفلاحي، إذ اشترط المشرع أن لا يكون صاحب الامتياز قد اتخذ سلوكاً معادياً لحزب التحرير، وذلك يعود إلى النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة ولا سيما الفلاحية منها.¹

ثالثاً - أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم لامتياز:

لابد أن تتوفر في صاحب الامتياز شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز حيث يكون صاحب الامتياز من بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من أحكام القانون 19-87، وقد اشترط أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، كذلك أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19-87، وقد استثنى القانون رقم 03-10 الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 19-87 أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية

¹ المادة 19 من القانون رقم 03-10 .

والتنظيمية المعمول بها الأشخاص الذين قد صدر حكم قضائي بإسقاط حقهم، الأشخاص الذين ألغيت قرارات استفادتهم من طرف الولاية.¹

رابعاً- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً:

عدم تعدد حقوق الامتياز، بحيث لا يجوز للشخص أن يحصل على أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني وقد أورد المشرع استثناء على هذه القاعدة وهو أنه يمكن اكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، بشرط مراعاة المساحات القصوى المحددة، وذلك بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

المطلب الثاني: شروط خاصة بالمستثمرة

اكتفى المشرع في القانون رقم 10-03 أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة إلى القانون رقم 87-19.³

الفرع الأول: إجراءات منح الامتياز

يتم منح الامتياز بعد إتباع عدة إجراءات نص عليها القانون وبالأخص نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23، حيث تمر عملية المنح هذه بثلاثة مراحل وهي:

¹ المادة 06 من القانون رقم 10-03 .

² المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز، ج ر، عدد 79، سنة 2010

³ أحمد حبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2011، ص 57 .

أولاً- مرحلة تقديم الملف:

ابتداء من نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

ثانياً- مرحلة دراسة الملف:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة كل ملف على حدى، وبعد ذلك يقوم بإجراء الشكليات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط، ويقوم بعد ذلك بإرسال هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية للشروع في إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر؛

ولكن قد تكون الوثائق الواردة في الملف غير كاملة فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها، و لها أن تستعين بكل شخص بإمكانه مساعدتها في ذلك، وبعد استكمالها للدراسة يمكن الإشارة إلى حالتين:

الفرع الثاني: حالات ملف المستثمرة

أولاً- الحالة الأولى:

إذا تم قبول الملف يرسله الوالي متبعا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإجراء الشكليات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط ثم يرسله بعد ذلك إلى إدارة الأملاك الوطنية لإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

ثانياً- الحالة الثانية:

إذا تم رفض الملف يعلن الوالي الشخص المعني بواسطة رسالة معلة ويرسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكنه الطعن لدى الجهة القضائية المختصة.¹

ثالثاً- مرحلة إعداد عقد الامتياز:

فبعد قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية حيث يقدم باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، إذ تتولى إدارة الأملاك الوطنية إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، وفي الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية جماعية فإن أملاك الدولة تقوم بإعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة.²

حدد المرسوم أهم البيانات التي يجب ذكرها في العقد ومن بينها مدة الامتياز حيث حددت بأربعين 40 سنة قابلة للتجديد، حيث يكون بإيداع طلب خطي من طرف المستثمرين لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في اثنا عشر 12 شهر قبل تاريخ انقضائه؛

وبعد ذلك ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي بدوره يبلغه إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل ويقع عبء تحمل مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية على عاتق صاحب الامتياز.³

¹ المواد من 05 إلى 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

³ المواد من 14-15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

والمشرع في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 قد خالف أحكام القانون رقم 10-03 التي تنص بأنه تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.

في الأخير فإن كل تصريح كاذب يصدر مكن صاحب الملف ينجر عنه أحد الجزاءين إما رفض ملف التحويل إذا اكتشف، ذلك قبل إعداد عقد الامتياز، وفي حالة إذا لم يكتشف التصريح الكاذب إلا بعد إعداد عقد الامتياز فيتم فسخ هذا الأخير..

رابعاً- آثار منح الامتياز:

بمجرد إعداد العقد المتضمن حق الامتياز يؤدي إلى إنشاء حقوق لصالح المستثمرين وفي المقابل تقع عليهم عدة التزامات.

خاتمة الفصل الأول

يعد عقد الامتياز الفلاحي نمط للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة أتى به المشرع كحل أنسب للنهوض بالقطاع الفلاحي، خصوصا وأن القانون 10-03 تكفل لمبادئ الأساسية التي تحكم استغلال الأراضي الفلاحية، والمتمثلة في إبقاء الأراضي ملكا للدولة مع تكريس الامتياز كنمط لاستغلالها الذي أتى كبديل لحق الانتفاع الدائم والمتحول إلى حق امتياز مؤقت وقابل للتنازل والتوريث والحجز.



الفصل الثاني

التزامات المنتجين الفلاحين

وجزاء الإخلال بها

تمهيد:

في مقابل الحقوق التي يكتسبها المستثمر في استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، ألقى المشرع على عاتقه مجموعة من الالتزامات، وهذا طبقا للقانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، ولا تخلو هذه الالتزامات من الرقابة على حسن تطبيقها وتنفيذها على أكمل وجه حتى لا يحصل أي إخلال بها. وهذا ما سنحاول تفصيله في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: التزامات طرفي عقد الامتياز.**المبحث الثاني: جزاء إخلال المنتج الفلاحي بالتزاماته.**

المبحث الأول: التزامات طرفي عقد الامتياز

إن الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 يضمن العديد من الالتزامات التي تلزم على المستثمر صاحب حق الامتياز احترامها من أجل حسن سير واستغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها، كما تضمن حقوقا ممنوحة له تسهل عليه تنفيذ التزاماته وتحقيق أهدافه المنصوص عليها في عقد الامتياز أو في دفتر الشروط الملحق به، إضافة لذلك منح القانون للدولة سلطات واسعة تمكنها من الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية، ومدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته.

وبالتالي نتطرق أولا للالتزامات التي تقع على الدولة ممثلة في الإدارة باعتبارها مانحة الحق، ثم نبين التزامات المستثمر صاحب الامتياز في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التزامات الدولة مانحة الامتياز

منح المشرع للدولة حقوق عدة من أجل تسيير ممتلكاتها سواء أملاك وطنية عمومية أو أملاك خاصة وهذا لا يعني هدر حقوق المتعاقد، كما لا يعني أن تقوم بما تشاء دون أي اعتبار لذلك فإن الإدارة كمثل للدولة لا بد لها من احترام التزاماتها الواردة في أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 الملحق به دون التحلل منها إلا وفق ما نص عليه العقد¹ ، وتتمثل التزامات الدولة في ما يلي:

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 136.

الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه:

تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد وإصدار عقد الامتياز الفلاحي وفقاً لنص المادة 08 من قانون 03/10، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستفيد وإذا تعلق الأمر بمنح عقد الامتياز لمستثمرة في الشيوخ تعد باسم كل مستثمر.¹

ومن أجل الإسراع في إعداد عقد الامتياز في الآجال المحددة أصدرت وزارة الفلاحة تعليمة ألزمت فيها مصالح إدارة أملاك الدولة بالتخلي بالمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات وإعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة.²

وتلتزم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقود الأصلية في ثلاثة نسخ وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري تسلم نسختين إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة وتسلم نسخة إلى المستثمر صاحب الامتياز بعد الانتهاء من تسجيل المستثمرة في بطاقة المستثمرات الفلاحية،³ وبعد تسليم العقد لابد للإدارة أن تتقيد بما يلي:

أولاً: الالتزام بتنفيذ العقد بعد إبرامه:

بعد إبرام وتوقيع العقد تنشأ الرابطة التعاقدية فيلتزم المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها في أحكام القانون 03/10 وبما جاء في دفتر الشروط، ولذلك لا يجوز للإدارة إضافة التزامات جديدة أو سحب جزء منها وعليها احترام كافة الشروط المنصوص عليها في العقد وتنفيذها بطريقة سليمة، كما لا يجوز لها فسخ العقد إلا إذا تعارض العقد والصالح العام.⁴

¹ المادة 06 ف 2 من القانون رقم 10-03.

² التعليمة الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 11/04/2011 تحت رقم 03085، المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.

³ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 136.

⁴ طه الفياض إبراهيم، العقود الإدارية، مكتبة الفلاح، الطبعة الأولى، الصفاة، الكويت، 1981، ص 239.

ثانيا: الالتزام باحترام المواعيد:

يمنح عقد الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد وعلى الإدارة احترام هذه المدة فلا يجوز لها إطالة مدة التنفيذ أو تقصيرها.¹

الفرع الثاني: الالتزام بعدم القيام بأي عمل من شأنه عرقلة تنفيذ العقد:

الإدارة مطالبة بتوفير كل الظروف التي تعمل على سير المرفق وذلك من خلال تقديم كل التراخيص التي من شأنها تمكين المستثمر صاحب الامتياز من استغلال المستثمرة الفلاحية،² وهي ملزمة أيضا بعدم القيام بأي عمل من شأنه أن يعيق السير الحسن للمستثمرة الفلاحية، ومما لا شك فيه أن مخالفة الدولة لالتزاماتها المنصوص عليها في عقد الامتياز يعرضها لجزاءات تخضع لنظام قانوني خاص، والمتمثل في اللجوء إلى القضاء وعلى القاضي الإداري أن يحكم بعدم مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن تنفيذ العقد أو أن يحكم بالتعويض المناسب وفقا للقانون المعمول به.

وبالرجوع لعقد الامتياز المنصوص عليه في قانون 03/10 نجد أن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في طلب التعويض في حالة حدوث ضرر للمستثمرة الفلاحية.

الفرع الثالث: الالتزام بالتعويض في حالة إنهاء العقد:

عقد الامتياز يمنح للمستثمر من أجل استغلال الأراضي الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد وقد ينتهي قبل هذه نهاية المدة إما بطلب من المستثمر صاحب الامتياز أو عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته التعاقدية،³ ويترتب عن نهاية حق الامتياز واسترجاع الأراضي الفلاحية تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة، في هذه الحالة تكون إدارة أملاك الدولة أمام

¹ المادة 04 من القانون رقم 10-03.

² أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 139.

³ المادة 26 من القانون رقم 10-03.

وضعتين بالنسبة للأمالك المسترجعة أن تكون هذه الأخيرة في حالة جيدة فيتقرر تعويض على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها؛

وأما الحالة الثانية الاقتراع يكون بقيمة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة¹ على أن المبلغ المحدد يكون بالنسبة للأمالك السطحية فقط التي تشمل المباني والأغراس، كما يشمل مبلغ التعويض أيضا الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة، إعمالا بنص المادة 27 من القانون 03/10 وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية.

المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز

مقابل الحقوق الممنوحة هناك التزامات تقع على عاتق المستثمر صاحب حق الامتياز والتي حددتها المواد من 22 إلى 25 من القانون 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لشروط تطبيق الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمتمثلة في الالتزام بالاستغلال والحفاظ على الأراضي الفلاحية مع توفير كافة الوسائل للحفاظ على وجهتها الفلاحية والإدارة الشخصية والمباشرة، وكذا الالتزام بدفع الإتاوة وسداد الرسوم والمصاريف التي يمكن أن تخضع لها هاته الأمالك، إضافة إلى الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت وبكل حدث من شأنه أن يؤثر على السير الحسن والعادي للمستثمرة الفلاحية والتصريح بكافة عقود الشراكة والتنازل.

¹ المادة 26 ف 3 من القانون رقم 10-03 .

الفرع الأول: الالتزام بدفع المستحقات المالية

يجب على المستثمر دفع إتاوة سنوية مقابل استغلال الأراضي الفلاحية، و كذا سداد الرسوم والمصاريف الأخرى.

أولاً: دفع الإتاوة

الإتاوة هي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين ويتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية، تختص الأرض فقط دون الاملاك السطحية، يكون تحديد هذه الإتاوة و تحصيلها بموجب قانون المالية.¹

طبقاً للمادة 04 من قانون 03-10 فإن أول التزام يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز يتمثل في دفع إتاوة سنوية، هاته الإتاوة عبارة عن مبلغ زهيد لا يتناسب وقيمة الانتفاع بالأرض لمدة (40) سنة قابلة للتجديد، حيث تدفع في شكل أقساط إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليمياً. وهي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين.²

يتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية وتخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية لها، يكون تحديد هذه الإتاوة و تحصيلها بموجب قانون المالية،³ وقد تضمن الأمر 01-10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 قيمة الإتاوة التي يدفعها المستثمر؛

ويكون هذا على حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار سنوياً.

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

² عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 216.

³ أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013-2014، ص 41.

كما نصت المادة 41 من نفس الأمر على أنه: « تقتطع لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5% من مبلغ الإتاوة المحصلة عليها مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة».¹

حيث أن المشرع الجزائري أصاب في تحديد الإتاوة بمبلغ معتدل محدد حسب نوعية الأرض المستغلة عكس حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 87-19 الذي كان مبلغ كبير والذي حدده القانون 88-33 المؤرخ في 31/12/1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989.²

ثانيا: سداد الرسوم و المصاريف الأخرى

الزم المشرع الجزائري المستثمر صاحب حق الامتياز سواء في المستثمرة الجماعية أو الفردية سداد جميع الرسوم والمصاريف التي يمكن أن تخضع لها هاته الأملاك طيلة مدة الامتياز.

الفرع الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية و حمايتها بصفة منتظمة ودائمة

إضافة إلى التزام المستثمر الفلاحي بإدارة المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، ألزم المشرع المستثمر باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة، وذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة.³

إذ تنص المادة 23 من القانون 10-03، على: « يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة

¹ المادة 41 من القانون رقم 10-01.

² القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31/12/1988، المتضمن قانون المالية 1989، ج ر، عدد 54، الصادر 31/12/1988.

³ أوكاشبي ناجية، رابية نوال، مرجع نفسه، ص 44.

ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به، ولأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 22 أعلاه والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 4».

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الالتزام يعد مبهما عند التدقيق فيه، مما يعني أن الانقطاع عن الاستثمار خلال موسم فلاحي واحد قد يترتب فسخ العقد، وبالتالي حفاظا على وجهتها الفلاحية ألزم المستثمر بالنقاط التالية:

أولا: الالتزام بالاطلاع على الأملاك الممنوحة:

إن المستثمر صاحب حق الامتياز يجب أن يكون مطلعاً اطلعا كاملا على الأملاك الممنوحة له وتوفير الوسائل اللازمة للاستغلال الأمثل، وهذا الاطلاع يكون بإتباع إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وهذا الأخير يفرض جردا تاما للأملاك وبالتالي فإن منح الامتياز للمستثمر يمكنه من معرفة كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بهذه الأملاك.

ثانيا: الالتزام بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة:

يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز بإدارة أعمال المستثمرة جماعية أو فردية بصفة شخصية ومباشرة والحفاظ على استمرارها، ويقصد بالإدارة هو ذلك المجهود المبذول من قبل العضو والذي يفيد المستثمرة ولم يحدد القانون مقدار العمل أو الجهد المبذول، ولكن يمكن استنتاج هذا من مضمون القانون، وكذا طبيعة النشاط الفلاحي الذي يستدعي توفير الوقت والجهد الكاملين لهذا العمل لأن خدمة الأرض نشاط أساسي للاقتصاد الوطني؛

ولا يمكن أن يكون نشاطا ثانويا بأية حال من الأحوال، ففي حالة المستثمرة الفردية يقوم المستثمر بهذا شخصا أما المستثمرة الجماعية فإنه يتعين على أصحاب الامتياز إعداد

اتفاقية غير ملزمة للغير تتحدد بموجبها العلاقات فيما بين المستثمرين، لاسيما فيما يخص تعيين ممثل لهم وتوزيع المداخل وكذا طريقة المشاركة في الأشغال، هذا الالتزام كان منصوص عليه في القانون 19/87 حيث كان المستفيد يتعهد بالعمل شخصيا تكريسا لمبدأ " الأرض لمن يخدمها".

كما حدد هذا القانون الحالات التي لا يمكن فيها للمستثمر الإدارة الشخصية كحالة مانع ناتج عن العجز البدني الثابت قانونا أو بسبب مهمة انتخابية أو القيام بالخدمة الوطنية وعليه يمكن تعويض المستفيد بشخص آخر يقوم مقامه في الإدارة، إلا أن هاته الحالات غير منصوص عليها في القانون 03/10.

ثالثا: المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية:

يتعلق هذا الالتزام أساسا بالمستثمرة الفلاحية الجماعية، فإذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن أي تغير يطرأ على تشكيلة المستثمرة كوفاء عضو أو عدة أعضاء منهم، أو فسخ عقد الامتياز من طرف أحد الأعضاء فإن هذا لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الامتياز.¹ والغاية من هذا الالتزام هو المحافظة على المستثمرة الفلاحية واستمراريتها ذلك أنها تتمتع بالشخصية المعنوية على اعتبارها شركة مدنية.²

الفرع الثالث: الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حول المستثمرة:

قد تظهر أثناء عملية الاستغلال ظروفًا قد تؤثر في سير المستثمرة لذلك النزم القانون 03-10 المستثمر صاحب حق الامتياز بضرورة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

¹ المادة 24-02 من القانون رقم 10-03 .

² لعمارة فاطمة الزهراء، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2016-2017، ص 29.

بأي حدث من شأنه أن يعرقل السير الحسن والعادي لهاته الأخيرة واتخاذ التدابير الوقائية ومن أهم الأحداث التي قد تظهر أثناء عملية الاستغلال ويلزم المستثمر بالتصريح بها نجد:

أولاً: الالتزام بالتصريح باتفاقيات الشراكة:

أعطى المشرع الجزائري للمستثمر الحق في إبرام عقود الشراكة لضمان السير الحسن للمستثمرة، وبالمقابل ألزمه بالتصريح بهذه الاتفاقيات تفادياً لأي تجاوزات من شأنها عرقلة هذا الاستغلال، وفي حالة عدم التصريح أو تقديم تصريحات كاذبة يمنح القانون للإدارة الحق في فسخ العقد.¹

ثانياً: الالتزام بالتصريح في حالة وفاة المستثمر:

لقد منح المشرع للورثة الحق في توريث حق الامتياز وألزمهم بالتصريح بوفاة المورث صاحب حق الامتياز في أجل سنة من تاريخ الوفاة واختيار واحد منهم لتمثيلهم وإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل البدء في إجراءات نقل هذا الحق وكذا إخطار الجهات القضائية.

ثالثاً: الالتزام بالتصريح عن كل عملية تنازل عن حق الامتياز:

إن منح حق التنازل عن الامتياز للمدة المتبقية هو حق للمستثمر ولكن وفقاً لإجراءات قانونية معينة وهذا بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة عدم التصريح يعد مخالفاً بالتزامه وهذا يعطي الحق للإدارة في فسخ العقد.

لذا ألزم المشرع في القانون 03/10 المستثمر صاحب حق الامتياز بالتصريح بأي حدث مادي أو قانوني قد يؤثر على سير المستثمرة تفادياً لأي إخلال من شأنه أن يؤدي إلى الفسخ.

¹ المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق لمرسوم التنفيذ رقم 10-326.

المبحث الثاني: جزاء إخلال المنتج الفلاحي بالتزاماته

يعد عقد الامتياز تلك العلاقة القانونية بين طرفين أحدهما شخصا معنويا عاما والآخر خاصا، هذا الأخير يتعهد بتنفيذ التزاماته المتفق عليها تحت طائلة توقيع الجزاء وتحميل المسؤولية، وقد تتجلى في أكثر من صورة.

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمنتج الفلاحي

باعتبار الدولة مالكة رقبة الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، فإنها تمتلك سلطة توقيع الجزاء في حال إخلال المستثمر الفلاحي بواجباته المتفق عليها ويتمثل هذا الجزاء في الفسخ الذي يرد على عقد الامتياز.

الفرع الأول: الفسخ الإداري

تعتبر الدولة مسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة في إطار حق الامتياز واستغلالها استغلال أمثل نظرا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية الهامة، فلها حق ممارسة الرقابة واستعمال الصلاحيات المخولة لها قانوناً.¹

وعليه بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 نجد أنه قد منح للإدارة حق فسخ عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية السالف ذكرها المنصوص عليها في المادة 29 منه والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة.²

¹ حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 136.

² بوزنق زكية، مرجع سابق، ص 55.

وفي هذه الحالة يثار التساؤل حول ما إذا جاءت الحالات التي تؤدي إلى فسخ على سبيل المثال أم على سبيل الحصر، فبالرجوع لنص المادة 08 من دفتر الشروط جاءت بصيغة «.. لاسيما بسبب الإخلالات التالية...» فسيتمادى منه المثال، غير أن نص المادة 29 من القانون 10-03 أن الحالات التي تستوجب الفسخ ذكرت على سبيل الحصر، حيث جاء بصيغة « يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة ..»¹.

لقد أحسن المشرع صنعا عندما ضبط حالات الفسخ ذلك من شأنه المحافظة على حقوق المستثمرين من تعسف الإدارة، والتي قد تلجأ إلى عملية الفسخ استنادا إلى حالة تراها كافية لتوقيع الجزاء في حين هي غير ذلك.

تسبق عملية الفسخ الموقع على المستثمر الفلاحي إجراءات عدة تم النص عليها بموجب المادة 28 من القانون 10-03 وهي:

أولاً- معاينة المخالفة من طرف المحضر القضائي:

بعد قيام المستثمر الفلاحي بفعل مخالف لبنود دفتر الشروط، يتدخل المحضر القضائي بهدف معاينة المخالفة المرتكبة للتأكد من وجود وجها للإخلال وتحرير محضر بشأنها.

ثانياً- تقديم إعدار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

عند التأكد من حدوث المخالفة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعدار المستثمر الفلاحي حتى يمتثل لبنود دفتر الشروط، مع تحديد مهلة من أجل الرضوخ.¹

¹ حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 16، جامعة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص 166.

بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بموجب قرارا،² دون اللجوء إلى القضاء، وهذا خلافاً للقانون 87-19 الذي يخول صلاحية إسقاط العضوية من المستثمرة للجهات القضائية.³

يكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في مراقبة أعمال الإدارة في أجل شهرين من تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب عريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الامتياز.⁴

الفرع الثاني: الأثر المترتب عن الفسخ الإداري

يترتب عن الفسخ الإداري مجموعة من الآثار منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها محل الامتياز، ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر صاحب الامتياز.

أولاً- استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية:

وفقا للفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 10-03 يفهم أنه بعد انتهاء عقد الامتياز سواء نهاية طبيعية أو غير طبيعية والتي يدخل ضمن هذه الأخيرة الفسخ، فإنه يجب على المستثمر صاحب الامتياز رد الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية للدولة في الحالة التي كانت عليها، باعتبار أن القانون 10-03 منح للمستثمر الفلاحي حق امتياز لذا فهو ملزم برد الأراضي الفلاحية للدولة بصفتها مالكة حق الرقبة؛

¹ المادة 28 من القانون رقم 10-03.

² ابن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، جامعة البليدة، الجزائر، 2016، ص 39.

³ بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 437.

⁴ بريك الزووبر، مرجع سابق، ص 110.

وبالتالي بعد انتهاء عقد الامتياز الذي يربطها مع المستثمر تجمع كل عناصر حق الملكية من الاستغلال والاستعمال والتصرف في يدها نظراً إلى أن الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز تعد من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.¹

ففي الحالة التي تكون الأراضي الفلاحية محل إرجاع لا يثار أي إشكال، لكن يطرح السؤال حول كيفية استرجاع الأملاك السطحية خاصة وأن المستثمر قد يستعمل مواد مادية ومنقولة ملك له بالإضافة إلى الأملاك السطحية محل الامتياز، وفي إطار القانون رقم 03-10 فإن دفتر الشروط الخاص بالامتياز هو الذي يحدد الأملاك التي تعود للهيئة المانحة للامتياز.

ثانياً- التعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة الفلاحية:

عند الفسخ الإداري لعقد الامتياز يبقى للمستثمر الفلاحي الحق في التعويض، تحدده إدارة أملاك الدولة، هذا التعويض مستحق نتيجة استغلال الأراضي الفلاحية، لكن تطرح نسبة 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.²

¹ أوكاشبي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 48-49.

² بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 444-446.

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمنتج الفلاحي

لم يتوقف المشرع الجزائري عند تقرير حق الفسخ الإداري لعقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته وإنما ذهب إلى حد تجريم بعض الأفعال واعتبارها جنحة تترتب عليها مسؤولية جزائية تقوم في حق المستثمر الفلاحي.

الفرع الأول: جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

تعتبر ذات طبيعة فلاحية طبقا للقانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني بالإضافة إلى الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبيها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة، أما الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية عرفها القانون 90-25 كالاتي:

« الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله».

وللحفاظ على هذه الوظيفة للأراضي الفلاحية منع المشرع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية إذ يلتزم المستثمر الفلاحي في حال المستثمرة الفردية أو المستثمرين الفلاحيين في حال المستثمرة الجماعية باحترام تخصيص الأراضي وذلك بعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية.¹

وتطبيقاً لذلك وردت عدة نصوص تمنع تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية:

¹ مصطفى عابدة، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، 2017، ص 19.

أولاً- قانون التوجيه الفلاحي:

تضمن قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 فكرة الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية حيث جاء في المادة 14 منه ما يلي: « يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية».

كذلك نص المادة 22 « يجب أن لا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية».

يستخلص مما سبق اهتمام قانون التوجيه الفلاحي بالأراضي الفلاحية تحقيقاً للهدف الذي جاء من أجله هذا القانون وهو تحقيق الأمن الغذائي للبلاد.

ثانياً- قانون التوجيه العقاري:

أكد قانون التوجيه العقاري في كثير من نصوصه على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ووجوب استغلالها وعدم إلحاق الضرر بها لاسيما نص المادة 27 منه التي جاء فيها ما يلي: « الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».¹

أيضا الأحكام التي جاءت بها المواد من 48 إلى 57 منه تحت عنوان طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية، إذ تضمنت هذه الأحكام قاعدة قانونية جديدة مفادها إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية بما يتوافق مع الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية.²

¹ المادة 27 من القانون رقم 90-25.

² دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، عدد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، الجزائر، 2014، ص 92.

إذ تنص المادة 55 من نفس القانون على أنه: « نجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية، ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأرض للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية... » .

من خلال نص المادة يتضح جليا بأن المشرع أبرز مسألة أساسية تتمثل في أن لا تؤدي المعاملة المبرمة إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، إما بتغيير نوعية التربة أو تغيير طبيعتها القانونية أو إنتاجها دون ترخيص أو تحويلها إلى أرض عمرانية بإحداث بنايات عليها دون إجازة من القانون.¹

ثالثا- في القانون 10-03:

القانون 10-03 هو الآخر نص على حماية الأراضي الفلاحية واعتبر تغيير الطابع الفلاحي لها إخلالا من طرف المستثمر الفلاحي حيث جاء في المادة 29 منه ما يلي: « يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي... ». لذا يتعين على المستثمر صاحب الامتياز المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وأن يستغلها وفق الغرض المخصص لها، ويصبح المستثمر متخليا عن التزامه عند إخلاله بذلك.

ويثار التساؤل حول كيفية قيام فعل تغيير وجهة الأرض من فلاحية أو ذات وجهة فلاحية إلى أرض صالحة للبناء، ويكمن الجواب في:

– الطريقة الأولى: تتمثل في الفعل المادي وهو القيام بالبناء على الأرض.

¹ دغيش أحمد، مرجع سابق، ص 99.

– الطريقة الثانية: التصرف في الأرض مثل البيع أو الهبة وهذا التصرف من شأنه أن يؤدي إلى أن تتشكل مساحات صغيرة لا تصلح أن تكون مستثمرة فلاحية.¹

الفرع الثاني: تجريم جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

جرم قانون التوجيه الفلاحي تغيير الطابع الفلاحي لأرض فلاحية وذلك بموجب المادة 87 منه والتي جاء فيها ما يلي: « يعاقب بالحبس من (1) سنة إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية... » .

إذ يتضح من النص أن جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض تشكل جنحة، يعاقب عليها بالحبس والغرامة تقوم في حق كل من قام بفعل يتمثل في تغيير وجهة الأراضي الفلاحية.²

¹ خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط4، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 200.

² خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 199.

خاتمة الفصل الثاني

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 كغيره من العقود الزمنية ينتهي بانتهاء المدة المقررة له والمحددة بـ 40 سنة في حالة عدم التجديد، كما ينتهي قبل هاته المدة بطلب من المستثمر صاحب الامتياز أو بالإرادة المنفردة للدولة عند استرجاعها لوعائها العقاري مقابل تعويض تمنحه هاته الأخيرة للمستثمر.

نص المشرع على مجموعة من الأحكام لضمان السير الأمثل للمستثمرة الفلاحية ضمن التزامات قيدها في القانون 03-10، ولعل أهمها الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي، كما أعطى للدولة سلطات واسعة تمكنها من فرض رقابتها كمالكة للرقبة، فمنحها حقوق لا تحول هذه الأخيرة بوضع يد لسلطاتها الإدارية على التزامات المستثمر صاحب الامتياز، وهذا تشجيعا لكل مستثمر فلاحي يسعى لتجسيد مشروعه الاستثماري.



خاتمة:

نخلص في الأخير إلى القول من خلال دراستنا لموضوع التزامات المنتجين في إطار قانون الاستثمار الفلاحي في ظل القانون 03/10، نجده قد تضمن حقوقا والتزامات تقع على عاتق الطرفين، حيث منح للمستثمر حقوقا لم تكن موجودة من قبل إضافة إلى منحه الحق في إبرام عقود الشراكة وغيرها من الحقوق قصد تشجيعه على الاستثمار، كما منح هذا القانون للدولة حقوقا تمكنها من فرض سلطاتها المتمثلة في حق ملكية الرقبة وتوقيع الجزاء. فمن خلال ما سبق دراسته في هذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج، كما خرجنا بجملة من التوصيات وهي كما يلي:

1. النتائج:

- ✓ عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، يمنح للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا قابلا للحجز والتوريث والتنازل كما خول له صلاحية استعمال واستغلال الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها دون حق التصرف في هذه الأرض محل الامتياز إذ يبقى هذا الحق للدولة بصفتها مالكة الرقبة.
- ✓ حق الاستغلال الممنوح لصاحب الامتياز محدد المدة، إذ جعلها القانون 03-10 (40) سنة قابلة للتجديد، وهذا على خلاف ما كان ساريا في ظل القانون 19-87 أين كان يمنح حق انتفاع دائم.
- ✓ إمكانية رهن حق الامتياز للبنوك مقابل الحصول على قروض، كما يمكن للمستفيدين من الحصول على تمويلات أخرى عن طريق عقود الشراكة.
- ✓ أهم ما يميز القانون 03-10 وعلى عكس التشريعات السابقة منح حق الاستغلال الفردي وجعله الأصل في الاستغلال، بينما جعل الاستثمار الجماعي هو الاستثناء.

✓ أعطى المشرع للمستثمر الفلاحي في المستثمرة الجماعية الأولوية في ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل عضو من أعضائها عن حقه في الاستغلال، وهذا على خلاف ما كان معمولاً في ظل القانون 87-19 حيث كانت الدولة هي صاحبة المرتبة الأولى في ممارسة حق الشفعة.

✓ ضبط عمل المستثمر داخل المستثمرة الفلاحية، وذلك بتحديد مجموعة من الواجبات يلتزم بالقيام بها.

✓ ضبط حالات الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر الفلاحي، والتي تستوجب الفسخ الإداري دون اللجوء إلى القضاء، مع الإبقاء على حق المستثمر في الطعن في قرار الفسخ.

✓ اللجوء إلى القضاء المدني لحماية حقه المعتدى عليه، وفي حالة تطور مستوى جسامته الاعتداء يتحول مسار المستثمر من الإطار المدني إلى الإطار الجنائي كطريق استثنائي يستوجب تطبيق جزاء جنائي على مرتكب الاعتداء.

2. التوصيات:

❖ إن الإشكال لا يكمن في أسلوب الاستغلال للأراضي الفلاحية كما يرى المشرع وإنما يكمن في تعزيز طرق الرقابة و الردع في حالة التلاعب بالعقار الفلاحي الذي يعد الركيزة الأساسية للاقتصاد الوطني.

❖ الحد من إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية واستغلالها كوعاء عقاري وإدماجها ضمن القطاع العمراني والتقليل من القيمة الحقيقية للأرض لأن الدولة هي المالكة للرقبة.

❖ تفعيل الرقابة على أرض الميدان وبكل شفافية، ذلك بتدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل الوسائل المادية والبشرية، قصد التحكم في المهام المسندة إليه مع تخصيص الرقابة الآتية والمرافقة بشأن منح أموال الدعم الممنوحة للمستثمر.

❖ استبدال الطريق القضائي لتوقيع فسخ عقد الامتياز عند إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته، بدل الفسخ الإداري لتجنب تعسف الإدارة في استعمال هذا الحق، أو الأخطاء الممكنة في عدم احترام الإجراءات القانونية.

❖ ضرورة عدم الإفراط في استغلال العقار الفلاحي في المشاريع العمومية وعدم الإفراط في مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير على حساب الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى أراضي قابلة للبناء.

وفي النهاية يمكن القول أن نجاعة الموضوع مرتبط بمدى خضوع المستثمرين أصحاب الامتياز لأحكام القانون، وكذا فاعلية الدولة في الرقابة والتطبيق الصارم للقوانين، وهذا لا يحسمه إلا الواقع عبر السنوات القادمة .

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- قائمة المصادر:

النصوص التشريعية:

أ. القوانين:

1. القانون رقم 88-33، المؤرخ في 31/12/1988، المتضمن قانون المالية 1989، ج ر، عدد 54، الصادر 31/12/1988.
2. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادر في 18/11/1990، معدل ومتمم بأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25/09/1995، ج ر، عدد 55، صادر في 27/09/1995.
3. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03/08/2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، 2008.
4. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 03/08/2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، صادر في 18/08/2010.

أ. الأوامر والمراسيم:

1. الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 صادر في 30/11/1971، (الملغى بموجب القانون رقم 90-25).
2. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادر في 30/09/1975، (معدل ومتمم).

3. المرسوم التنفيذي رقم 90-51 مؤرخ في 06/02/1990، يحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من ق. ر. 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الدولة ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 صادر في 09/12/1987، (ملغى).
4. المرسوم تنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84 صادر في 21/12/1997.
5. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23/12/2010، محدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الدولة، ج ر عدد 79 صادر في 29/12/2010.

III. القرارات والمناشير:

1. قرار رقم 39496، مؤرخ في 08/04/1987، م ق، عدد 03، 1991.
2. التعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 11/04/2011 تحت رقم 03085، المتضمنة منح الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام.
3. منشور وزاري مشترك رقم 1809 مؤرخ في 05/12/2017، يحدد إجراءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ثانيا - قائمة المراجع:

ا. الكتب:

1. ابن رقية (بن يوسف)، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
2. بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016.

3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط10، دار هومة، الجزائر، 2010.
 4. حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014.
 5. خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2013.
 6. خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط4، دار هومة، الجزائر، 2010.
 7. شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، 2016-2017، ص 162-163.
 8. طه الفياض إبراهيم، العقود الإدارية، مكتبة الفلاح، ط 1، الصفاة، الكويت، 1981.
 9. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
 10. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013.
 11. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2010.
- II. الرسائل العلمية:

(1) أطروحات الدكتوراه:


1. بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017.
2. زاوي بومدين، التمويل البنكي، الدعم وتنمية القطاع الفلاحي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الاقتصاد، جامعة معسكر، 2016.

(2) مذكرات الماجستير:

1. أحمد حبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2011.
2. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
3. أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013-2014.
4. بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2007.
5. بوزنق زكية، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في ظل القانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015-2016.
6. تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2010-2011.
7. عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، الجزائر، 2012.

- 8.لقاف فهيمة، حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2017-2018.
- 9.لعمارة فاطمة الزهراء، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2016-2017.
- (3) المقالات العلمية:
- 1.ابن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، جامعة البليدة، الجزائر، 2016.
2. بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر.
- 3.حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 16، جامعة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016 .
- 4.دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، عدد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، الجزائر، 2014.
- 5.شعابنية إيمان، مدى فعالية الدعم في إطار سياسية التجديد الفلاحي، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 16، (ص 307- ص 322)، 2017/01.

6. مصطفى عايدة، الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 11 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، 2017.



قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

الصفحة	قائمة المحتويات
1	مقدمة
الفصل الأول: آليات استفادة المنتجين من المستثمرة الفلاحية	
8	المبحث الأول: تصنيف حقوق المنتجين الفلاحين
8	المطلب الأول: حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الدولة
9	الفرع الأول: حق الاستغلال
11	الفرع الثاني: حق تجديد عقد الامتياز وإنهاؤه
17	الفرع الثالث: حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين
18	الفرع الرابع: حق اكتساب أكثر من حق امتياز
18	الفرع الخامس: حق الاستفادة من القروض
19	المطلب الثاني: حقوق المستثمر الفلاحي تجاه الشريك
19	الفرع الأول: الحق في الخروج من حالة الشيوخ
20	الفرع الثاني: الحق في الشفعة
22	الفرع الثالث: حق الانتفاع في أي موقع
23	المبحث الثاني: شروط تحقق حقوق المنتجين الفلاحين

23	المطلب الأول: شروط خاصة بصاحب الامتياز
25	المطلب الثاني: شروط خاصة بالمستثمرة
25	الفرع الأول: إجراءات منح الامتياز
26	الفرع الثاني: حالات ملف المستثمرة
29	خاتمة الفصل الأول
الفصل الثاني: إلتزامات المنتجين الفلاحين وجزاء الإخلال بها	
32	المبحث الأول: التزمات طرفي عقد الامتياز
32	المطلب الأول: إلتزامات الدولة مانحة الامتياز
33	الفرع الأول: اعداد عقد الامتياز وتسليمه
34	الفرع الثاني: الإلتزام بعدم القيام بأي عمل من شأنه عرقلة تنفيذ العقد
34	الفرع الثالث: الإلتزام بالتعويض في حالة انهاء العقد
35	المطلب الثاني: التزمات المستثمر صاحب حق الامتياز
36	الفرع الاول : الإلتزام بدفع المستحقات المالية
37	الفرع الثاني : استغلال الاراضي الفلاحية و حمايتها بصفة منتظمة و دائمة
39	الفرع الثالث: الإلتزام باعلام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية حول المستثمرة
41	المبحث الثاني: جزاء اخلاء المنتج الفلاحي بالتزامه

41	المطلب الاول: المسؤولية المدنية للمنتج الفلاحي
41	الفرع الاول: الفسخ الاداري
43	الفرع الثاني: الاثر المترتب عن الفسخ الاداري
45	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمنتج الفلاحي
45	الفرع الاول : جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية
48	الفرع الثاني: تجريم جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية
49	خاتمة الفصل الثاني
51	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع
	قائمة المحتويات