



جامعة العربي التبسى - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقارى

# استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز

إشراف الأستاذ

عزاز مراد

إعداد الطالبين

قصري محمد رابح

بوعكاز نوار

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراحي ريم	أستاذ محاضر ب.	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ مساعد أ.	مشرفا ومقررا
طارق مخلوف	أستاذ مساعد أ.	ممتحنا

السنة الجامعية

2017-2016

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على  
ما يرد في هذه المذكرة من أراء

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

" فَتَبَسَّرَ ضَاحِكًا مِنْ قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ اَوْزِعْنِيْ اَنْ اَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي

اَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَاَنْ اَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَاَدْخِلْنِيْ بِرَحْمَتِكَ

فِيْ عِبَادِكَ الصّٰلِحِيْنَ "

سورة النمل الآية 19

ويقول المولى عز وجل

"... نَرْفَعُ دَرَجَاتٍ مِّنْ نَّشَأٍ وَّفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ "

سورة يوسف الآية 76

# كلمة شكر

بسم الله والحمد لله الذي رزقنا العقل وحسن التوكل عليه والذي يسر لنا

السييل لا يجاز هذا الجهد

وقدم بالشكر والعرفان لكل من أعاننا على إتمام هذا العمل من بعيد أو

قريب سواء مادياً أو معنوياً ولو بكلمة محفزة ونخص بالذكر:

أستاذنا المشرف مراد عزاز على قبول الإشراف ومتابعة المذكرة وما قدمنا من

توجيهات قيمة لإتمام هذه العمل

ونشكر أيضاً كل الأساتذة الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية في جامعة

العربي التبسي الذين سهروا على توجيهنا طيلة هذه السنوات الجامعية

والى أعضاء لجنة المناقشة لتسريع نشرهم لنا بقبولهم دراسته ومناقشة المذكرة.

## الإهداء

أهدى ثمرة هذا العمل إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى "ولا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل مني

مرحهما كما مر بياني صغيراً"

إلى من جرع الكأس فارغاً ليستيني، إلى من كملت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

إلى القلب الكبير والدي العزيز "مرحم الله"

إلى من أروضتني الحب والحنان، إلى ينبوع الصبر والتفاؤل والأمل

إلى أغلى ما في الوجود (أمي)

إلى رفيقة دربي زوجتي الكريمة

إلى ابني العزيز عبد المهيمن

إلى من أضاوواظلمة الحياة وأضاوواقناديل الذكريات إخوتي وأخواتي

إلى زميلي بوعكاز نوار مرقيتي في هذه المذكرّة قصري محمد رابع

يقول المولى عز وجل " .. نرفع درجات من نشاء وفوق كل ذي علم عليم"

إلى الوالدين الكريمين

إلى زوجتي الفاضلة

وابني حمزة وابنتي أمّنة

إلى إخوتي وأخواتي الأفاضل

إلى أساتذتي الكرام وأصدقائي الأوفياء

إلى جميع الأحباب أهدى هذا العمل المتواضع

إلى زميلي قصري محمد رابع مرقيتي في هذه المذكرّة بوعكاز نوار

# مقدمة

## مقدمة

تعد الزراعة من أقدم النشاطات التي عرفها الإنسان ويعتبر أيضا العقار الثروة الحقيقية للفرد وقد إهتمت التشريعات منذ القدم بهذه الأراضي وذلك من أجل حمايتها والمحافظة عليها لأن العقار الفلاحي يعتبر مطلب أساسي لكافة الشعوب التي لا تمتلك صناعة ومن بينها الجزائر التي أنتقلت من نظام إقتصادي موجه إلى إقتصاد السوق، وهذا ما إنعكس بشكل مباشر على المنظومة التشريعية الخاصة بالعقار الفلاحي ولعل أهمها إصلاحات سنة 1990، بحيث تم سن قانون التوجيه العقاري الذي يعتبر الأرضية الأساسية ونقطة الإنعطاف الحاسمة التي إستند عليها المش رع الجزائري لتبني توجه وإستراتيجية جديدة للإستغلال العقلاني للعقار الفلاحي ونفاذي النقائص الواردة في التشريعات السابقة لأن الجزائر منذ الإستقلال عرفت عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية تكون بديلة عن تلك الموروثة عن العهد الإستعماري، لذلك حضي القطاع الفلاحي بتطور تنظيمي وقانوني هام بدأ بتجربة نظام التسيير الذاتي والذي كان مطبقا على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، أما الأصناف الأخرى من الأملاك الوطنية من أراضي تابعة للأفراد وأراضي وقفية وأراضي العرش بقيت بدون إستغلال لذا صدر قانون الثورة الزراعية، الذي أدى تطبيقه إلى إدماج عدد كبير من الأراضي الزراعية في الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

وبعد فشل هاذين النظامين في تحقيق الأهداف المرجوة التي صدرت من أجلها ما جعل الدولة تعيد النظر فيها وأصدرت قانون المستثمرات الفلاحية 19/87، وقد أتى هذا القانون بمظاهر إيجابية أهمها إستقلالية المستثمرة وهو ما أتاح للمنتجين الحرية في إختيار نمط الإستغلال لكن هذا لا يعني عدم وجود سلبيات في هذا النظام وأهم سلبياته غياب الدولة عن ممارسة الرقابة بالإضافة إلى ذهنية الفلاحين التي تتجه إلى الفردية عو العمل المشترك مما أدى إلى نشوب نزاعات داخلية

بين الأعضاء والتي أدت في كثير من الأحيان إلى التقسيم المكاني لأراضي المستثمرات الفلاحية.

وظلت أوضاع الأراضي الفلاحية غير مستقرة ،مما أدى بالمشروع إعادة تنظيمها وذلك من لتفادي سلبيات الأنظمة السابقة وقام بإستحداث القانون 03/10 ، المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية الذي مهد له قانون التوجيه الفلاحي 16/08 وذلك من خلال المادة 17 منه التي نجدها تنص على التمهيد لإلغاء القانون 19/87 وتؤكد على أن الإمتياز هو النمط الحصري لإستغلال الاراضي الفلاحية أي أن الدولة بموجب عقد الإمتياز الذي يحل محل العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع الدائم تقوم بمنح الأراضي الفلاحية التابعة لها.

وقد جاء القانون 03/10 بإجراءات وخصائص جديدة لم تكن موجودة في القانون 19/87 أعطت للمستثمر إمتيازات كثيرة وواسعة للتصرف في حق الإنتفاع الممنوح له بموجب هذا القانون من طرف الدولة المالكة لحق الرقبة.

#### دوافع اختيار الموضوع :

وقد كان الدافع إلى إختياري لهذا الموضوع أولا الفضول العلمي لتقييم هذا النظام الذي أتى به المشرع كحل بديل عن حق الإنتفاع الدائم وهذا للتوصل إلى إيجابيات وسلبيات هذا النظام وأيضا لانه موضوع جديد يعالج نصوص قانونية جديدة ومستحدثة

#### أهمية البحث :

وللموضوع أهمية من الناحية العلمية والعملية ،فمن الناحية العلمية من خلال التعليق وتحليل نصوص المواد المتعلقة بالقانون 03/10 المتعلق بمنح حق الإمتياز وأيضا التوصل إلى الثغرات والصعوبات التي تواجه المستثمر أما من الناحية العملية لانه يتعلق بقطاع مهم جدا في حياة الفرد،ولأن الإمتياز هو النمط الحصري الذي تمنح به الدولة أراضيها الفلاحية التابعة لها.

**صعوبات البحث :**

وقد إعترضت سببلي بعض العراقيل والصعوبات في بداية الدراسة هذا الموضوع أهم هاته الصعوبات قلة المراجع و خاصة الكتب المتخصصة في الموضوع.

**الإشكالية :**

وستتطلق دراستنا بطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع في عملية تحويله لحق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز وفقاً للقانون 03/10؟

**منهجية البحث :**

والمنهج المعتمد لدراسة هذا الموضوع هو المنهج التحليلي ،وذلك من خلال شرح المفاهيم القانونية التي تضمنها القانون 03/10 ،لأنه المنهج المناسب لقلّة المراجع مع الإستعانة ببعض المراجع التي لها صلة بالموضوع.

**الخطة المتبعة :**

وعلى هذا الأساس وللتعمق في هذا الموضوع وتحليله أتبعنا الخطة التالية: في الفصل الأول تعرضنا لماهية عقد الإمتياز وفقاً للقانون 03/10 بحيث تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين بالنسبة للمبحث الأول تطرقنا لمفهوم عقد الإمتياز ،أما في المبحث الثاني تطرقنا للإحكام العامة لهذا العقد وفي الفصل الثاني تعرضنا لأثار عقد الإمتياز بحيث قسمنا هذا الفصل أيضا إلى مبحثين في المبحث الأول تطرقنا لأثار هذا العقد بالنسبة لطرفي العقد أما في المبحث الثاني تطرقنا لإنقضاء عقد الإمتياز والمنازعات الناجمة عنه

# الفصل الأول

### الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

تعد الأملاك الوطنية صنفا من أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري طبقا لنص المادة 23 من القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup> وتنقسم بدورها إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة ،ولقد وضع المشرع الجزائري أساليب من أجل تسيير هذه الأملاك تتلاءم مع طبيعتها وهدف كل منها.

ومن الأساليب التي تبناها المشرع الجزائري من أجل تسيير الأملاك الوطنية العمومية وبالأسح إدارة الدولة لمرافقها العمومية هو أسلوب الامتياز الذي يعتبر من أشهر وأقدم الأساليب التي تعتمد عليها الدولة من اجل إدارة المرفق العام ،ومازال معتمد إلى يومنا هذا بصورة جديدة تتوافق مع التطورات الإدارية والاقتصادية الراهنة إلا أن المشرع أخضع أيضا بعض الأملاك الوطنية الخاصة لنظام الامتياز لما يتمتع به هذا الأخير من خصائص ومميزات يجعله خيارا هاما يرفع من مستوى بعض القطاعات التابعة للدولة كالقطاع الفلاحي الذي هو في حاجة اليوم إلى الاهتمام به بشكل أكبر وذلك للخروج من أزمة العقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة ،وبالتالي نظام الامتياز أصبح نمط من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة ،بعد فشل الأنظمة السابقة في رفع مستوى الإنتاج الفلاحي وتنمية هذا القطاع الذي يعول عليه كثيرا من أجل بعث القطاع بمنظومة تشريعية وتنظيمية تحقق الأهداف المرجوة<sup>2</sup>

ومن هذا المنطق سوف نتعرض في هذا الفصل إلى مفهوم عقد الامتياز في المبحث الأول والأحكام العامة لهذا العقد وفقا لقانون 10 / 03 في المبحث الثاني

<sup>1</sup> أنظر المادة 23 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .

<sup>2</sup> آسية هشتان ،نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،جامعة يحي فارس المدية ، 2010 / 2011 ، ص 07

### المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز:

إن أهمية عقد الامتياز تبرز في الآونة الأخيرة من خلال ما يتضمنه هذا العقد من حلول الملتزم محل الدولة في إدارة مرافقها العامة الاقتصادية مما سوف يزيد من أهميته تباعا ،مع لجوء الدولة إلى تبني مبدأ الاقتصاد الحر ،حيث أن عقد الامتياز من العقود ذات الطبيعة الاستثمارية<sup>1</sup> والقطاع الفلاحي هو من أهم القطاعات التي يجب على الدولة رفع مستواه الإنتاجي لأنه ذو أهمية بالغة وبجاجة ماسة لإعطائه اهتمام واسع وجدي ،وذلك لمحافظة الدولة على وعاءها العقاري وإعطاء المستثمرين فرصة لرفع الإنتاج وذلك باستغلال العقار الفلاحي استغلالا منظما وناجحا ولشرح هذه الفكرة أو هذا النظام سنتعرض في هذا المبحث إلى تعريف عقد الامتياز في المطلب الأول وأهم الخصائص التي يتميز بها في المطلب الثاني و شروط منحه في المطلب الثالث.

### المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز:

#### الفرع الأول : التعريف الفقهي والقضائي لعقد الامتياز:

أولاً: التعريف الفقهي:

عرفه الأستاذ سليمان الطماوي على أنه تعهد الإدارة( الدولة ،الجماعات المحلية إلى أحد الأفراد او الشركات بإدارة مرفق عام وأستغلاله لمدة محددة ،في مقابل تقاضي رسوم من المنتفعين بهذا المرفق العام<sup>2</sup>.  
وأيضاً عرفه الأستاذ دولبادار للإمتياز:

La concession de service public est une convention par la quelle une collectivité publique (la concédant ) charge une entreprise privée (la concessionnaire) de faire fonctionner le service public à ce frais et risque en se rémunèrent pas des redevances perçues sur les usages.)<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،الأسس العامة في العقود الإدارية ،الطبعة الاولى ،دار الفكر المصرية ، 2008 ، ص81 ،

<sup>2</sup> سليمان الطماوي ،الأسس العامة للعقود الإدارية ،دراسة مقارنة الطبعة الخامسة ،دار الفكر العربي ،مصر ، 2005 ، ص 106

<sup>3</sup> اسية هنتشان ،المرجع السابق ، ص 09

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

من خلال هاذين التعريفين وتعريف العديد من الفقهاء نستخلص أن عقد الامتياز يتكون من طرفين أولا الشخص العمومي المانح للامتياز والتي تكون الدولة أو أحد هيئاتها، والطرف الثاني المستفيد من الامتياز (صاحب الامتياز) الذي قد يكون شخص عاما أو خاصا وايضا نستخلص ان موضوع العقد هو تسيير مرفق عام وذلك باستغلاله أو بناء منشآت لتسييره مقابل مالي يتحصل عن طريق إتاوات ورسوم ولمدة معينة<sup>1</sup>.  
ثانيا: التعريف القضائي:

تعرض مجلس الدولة الجزائري في قرار صادر عنه لتعريف عقد الامتياز فجاء فيه " حيث ان عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه "، يتضح من خلال هذا التعريف أن مجلس الدولة أترف صراحة بالطابع الإداري و العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها في مواجهة الطرف المتعهد خاصة فيما يتعلق بسلطة أو حق الرجوع.<sup>2</sup>

كما تطرقت محكمة القضاء الإدارية المصرية لتعريف عقد الامتياز في حكمها الصادر في مارس 1956 كما يلي " إن إلترام المرافق العامة ليس إلا عقدا إداريا يتعهد من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له بأستغلال المشروع لمدة محددة وإستلائه على الأرباح " فالإلتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة موضوعة إدارة مرفق عام ولا يكون إلا لمدة محددة ويتحمل الملتزم بنفقات المشروع وأخطاءه المالية، ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والحولات الجديدة، دار البيضاء، الجزائر، 2010، ص 168، 169

<sup>2</sup> نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ( فرع قانون العقود )

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003، ص 24

<sup>3</sup> سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص 106

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

وبعد اخذ فكرة على تعريف الامتياز من طرف القضاء سوف نتعرف على عقد الامتياز في بعض القوانين الأخرى وتعريفه في القانون 03-10 الذي هو محل الدراسة.

### الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز في بعض القوانين الأخرى:

أولاً: تعريف عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي: 97 483 :  
لقد عرفت المادة 02 من ملحق المرسوم التنفيذي 97 / 483 على أنه " الامتياز في مفهوم

الأحكام القانونية المشار إليه أعلاه ،هو تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع

بأراض متوفرة تابعة للإملاك الخاصة ،لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار إستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية إذن يمنح الامتياز في إطار حياة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح إلا في المناطق الصحراوية"<sup>1</sup>.  
ثانياً: تعريف عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي: 11 / 06 :

طبقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 11 / 06 فإن المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية تمنح لها الأراضي الفلاحية على سبيل الامتياز بشرط أن يودع هذا الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بحيث يبين فيه الهيئة و المؤسسة العمومية المستفيدة ،طبيعة الأملاك المعنية وقوامها وموقعها ،الاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف"<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: تعريف عقد الامتياز في القانون: 10 / 03

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،المؤرخة في 2011/11/05 ،تحت رقم 6016 ،والمعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع.

<sup>2</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 11/06 المؤرخ في 2011/10 يحدد كليات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية الجريدة الرسمية ، 2 المؤرخة في 2011/01/12

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

تناول المشرع الجزائري امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القانون 10 / 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بعد أن كان حق انتفاع دائم في مفهوم القانون 87 / 19 ليتحول إلى حق إمتياز في مفهوم هذا القانون.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 04 من القانون 10/03<sup>2</sup> على تعريف عقد الامتياز بأنه " ذلك العقد الذي تمنح بمقتضاه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية." ومن خلال التعريف يتضح لنا ما يلي:

- 1-المشرع أغفل ذكر صنف هذا العقد صراحة الذي هو في الحقيقة عقد إداري لأن أحد أطرافه هي الدولة وهذه الأخيرة لها العديد من الصلاحيات خاصة فيما يتعلق بتنفيذ العقد وتوقيع الجزاءات فبالرجوع للمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10 / 326 فإنها تمنح الإدارة سلطة الفسخ الإداري دون اللجوء إلى القضاء.<sup>3</sup>
- 2-نصت المادة 04 من القانون 10 / 03 صراحة على حق الامتياز يمنح للأشخاص الطبيعية فقط ذوي الجنسية الجزائرية على الرغم من أن المادة10

<sup>1</sup> نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 26

<sup>2</sup> المادة 04 من القانون 10 / 03 المؤرخ في 10/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات أستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18

<sup>3</sup> المادة 08 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10 / 326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد79 المؤرخة في 2010/12/29

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

من قانون التوجيه الفلاحي 08<sup>1</sup>/16 تنص على أن الامتياز يمنح للأشخاص الطبيعية والمعنوية.

3- أطلق المشرع على المستفيد من حق الامتياز مصطلح مستثمر صاحب الامتياز وبالرجوع للمادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي نجدها تعرف المستثمر على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطه الفلاحي ويشارك في تسيير المستثمرة الفلاحية ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك

4- حدد المشرع مدة عقد الامتياز بأربعين سنة قابلة للتجديد من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ونقصد بهذه الأخيرة المباني والأغراس ومنشات الري لأن الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز كانت مستغلة في إطار القانون 97 / 19 المؤرخ في 08/12/1987<sup>2</sup> الذي يتضمن ضبط كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي كان يعطي الحق إنجاز منشآت لها علاقة باستغلال الأراضي.

### المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز:

إن حق الامتياز الفلاحي يتمتع ويتميز بخصائص هامة والتي سيتم تبيانها في الفروع الآتية:

### الفرع الأول: الامتياز حق عيني:

نصت المادة 12 من القانون رقم 10 / 03 على ما يلي: "بغض النظر على القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"

<sup>1</sup> المادة 20 من القانون 08 / 16 المؤرخ في 08/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ،الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 2008/08/10

<sup>2</sup> القانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 08/12/1987 ،الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،الجريدة الرسمية العدد 50 ،المؤرخة في 1987/12/09

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

ومن خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني بأنه استئثار يتقرر لشخص على شيء معين بذاته يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء ، وذلك تحقيقا لمصلحة يحميها القانون ، فالصلة بين صاحب الحق والشيء الذي يرد عليه الحق صلة مباشرة تجعل استقافته من هذا الشيء غير معلقة أو غير متوقعة على تدخل شخص آخر.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الامتياز عقد معاوضة:

بالرجوع لنص المادة 04 من القانون 10 / 03 السابقة الذكر فإن المشرع نص صراحة على أن المستثمر صاحب الامتياز يدفع مقابل من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذلك الأملاك السطحية إن وجدت ويتم تحديد هذه الإتاوة السنوية وتحصيلها بموجب قانون المالية ، حيث تدفع هذه الإتاوة بشكل أقساط وفي أجل محددة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا من المستفيدين من الامتياز.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: حق محدد المدة:

حدد القانون 10 / 03 مدة الامتياز ب 40 سنة قابلة للتجديد وقد حددت المادة

26 من نفس القانون الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز وهي:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديد.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

- عند نزع حق الامتياز من أجل المنفعة العمومية.<sup>3</sup>

في كل هذه الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الوعاء العقاري الممنوح في إطار الامتياز الفلاحي وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها ويترتب عند نهاية

<sup>1</sup> عمار بوضياف ، النظرية العامة للحق ( وتطبيقاتها في القانون الجزائري ) ، دار جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر .

2010 ، ص 152

<sup>2</sup> أسية هتشان ، المرجع السابق ، ص 13

<sup>3</sup> ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة جديدة ، الجزائر

2012-2013 ص 128

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

الامتياز الحق في التعويض تحدده مديرية الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، مع إمكانية الطعن في مبلغ التعويض المقترح أمام المحكمة الإدارية.<sup>1</sup>

**الفرع الرابع: حق قابل للنقل والتنازل:**

إن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة من يوم وفاة مورثهم من أجل اختيار أحدهم يمثلهم، ويتكفل بحقوقهم وأعباء مورثهم في المستثمرة.<sup>2</sup>

وفي حال وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي وهذا طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة<sup>3</sup> كما لهم أيضا التنازل بالمقابل أو مجانا لأحدهم أو للغير لكن حسب الشروط المحددة في القانون أما في حال انقضاء مهلة السنة وعند سكوت الورثة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بحيث يتم إثبات التخلي من قبل قاضي القسم العقاري وذلك عملا بنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية 30/90<sup>4</sup> ويترتب عن ذلك تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ثم تسليم أموال التركة وإدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. وبالنسبة لمسألة التنازل فقد نصت المادة 13 من القانون 03/10 على أنه يجب على المستثمر صاحب حق الامتياز إذا أراد التنازل عن حقه إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تبيان هوية المتنازل له ومبلغ التنازل وعليه إذا كان هناك أعضاء آخرين في المستثمرة فلهم ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق وفي الحالة

<sup>1</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 128

<sup>2</sup> أنظر المادة 25 من القانون 03/10

<sup>3</sup> القانون رقم 11 / 84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية رقم 24 سنة 1984

المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 / 02 / 2005، الجريدة الرسمية رقم 15 سنة 2005

<sup>4</sup> المادة 53 من القانون 90 / 30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية

رقم 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 08 / 14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن

قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة 2008/08/03

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

العكسية يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للمادة 15 و 17 من نفس القانون ويحب دفع الإتاوة لان المادة 14 أجازت بأن يكون التنازل مجاني ولكن يجب أن يكون لذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز شريطة أن يكون سبب التنازل يرجع إلى حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

### الفرع الخامس: حق قابل للرهن والحجز عليه:

تنص المادة 12 من القانون 10 / 03 صراحة على أنه وبالرغم أن القانون المدني في المادة 884<sup>1</sup> يشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، إلا أن صاحب حق الامتياز الفلاحي له أن يرهن حقه لأنه يعتبر حق عيني عقاري قابل للرهن لفائدة هيئات القرض وهذا من أجل تشجيع الاستثمار كما أضافت المادة 13 من القانون 10 / 03 على أن هذا الحق قابل للحجز وهذا طبقا لأحكام الحجز العقاري المنصوص عليه في المواد 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> بشرط أن يكون الراسي عليه المزداد يتوفر على الشروط المنصوص عليها في المادتين 17 و 19 من القانون 10 / 03، كما أنه يمكن للدولة تجريد المستثمر من حقه في الامتياز في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة بحيث يعرض المستثمر، أما إذا كان النزع جزئيا بحيث يصبح الجزء المتبقي لا يتوافق مع دفتر الشروط فإن لصاحب حق الامتياز المطالبة بالفسخ مع التعويض قضائيا<sup>3</sup>

### المطلب الثالث: شروط منح الامتياز:

هناك شروط خاصة بالمستثمر صاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأرض محل الامتياز:  
أولا: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز:

<sup>1</sup> المادة 884 من الأمر 75 / 58 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد

78 المؤرخة في 30 / 09 / 1975

<sup>2</sup> المادة 721 وما بعدها من القانون رقم 08 / 09 المؤرخ في 25 / 05 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21 سنة 2008

<sup>3</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 131

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

تطرق المواد 6-5-7-19<sup>1</sup> من القانون 10 / 03 للشروط الواجب توفرها في المستثمر وهي كما يلي:

- 1- أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا : أن السبب في ذلك أن الامتياز الوارد في القانون 10 / 03 هو امتداد للمستثمرات الفلاحية التي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة ، وهذا لا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماثيه مع طبيعة الشخص المعنوي.
  - 2- أن يكون صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية: بعاب على المشرع إدراجه لهذا الشرط ضمن التعريف الخاص بالامتياز ، فكان عليه أن يذكره مع باقي الشروط الأخرى والمشرع لم يشترط الجنسية الجزائرية لأول مرة ، وإنما أشرطها في كل النصوص القانونية التي صدرت منذ الاستقلال والمتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية وربما يكون السبب راجعا إلى النزعة الوطنية التي ورثها الجزائريون من الفترة الاستعمارية وكذا لأجل حماية العقار الفلاحي.
  - 3- أن تتوفر في صاحب الامتياز شروط تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز : فلا بد أن يكون صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية<sup>2</sup> الفردية والجماعية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87، وقد أشرط أن يكونوا حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية ، أو قرار من الوالي كذلك أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87<sup>3</sup>.
- وبناء على الشروط السابقة الذكر فإنه يستثنى من الاستعادة من حق الامتياز في إطار قانون 10 / 03 الأشخاص التاليين والذين جاء النص عليهم طبقا للمادة 07 من نفس القانون وهم

<sup>1</sup> أنظر المواد 5-6-7-19 من القانون 03/10

<sup>2</sup> فاطمة الزهراء عليان ، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة ، 2011 / 2012 ، ص93

<sup>3</sup> فاطمة الزهراء عليان ، المرجع السابق ، ص94

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

- الأشخاص الذين حازوا أراضي في إطار قانون 87 / 19 أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع وأملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

- الأشخاص الذين الغي الولاة قرارات استقادتهم ،

أما بالنسبة للأشخاص المطروحة قضاياهم أمام الجهات القضائية المختصة فتأجل معالجة حالاتهم إلى غاية إصدار حكم نهائي<sup>1</sup>.

والهدف من استثناء هؤلاء الأشخاص من الاستقادة في إطار قانون 10 / 03 هو حرص الدولة على منح الأراضي لمن يستغلها استغلالا أمثل وكذا الحفاظ على وجهتها الفلاحية.

4- أن لا يكون صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير: وهذا ما نصت عليه المادة 19 من القانون رقم 10 / 03 وقد إشتراطه المشرع كذلك في النصوص السابقة المتعلقة بالاستغلال الفلاحي ،وذلك يعود إلى النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة ولا سيما الفلاحية منها.<sup>2</sup>

5- عدم تعدد حقوق الامتياز: بحيث لا يجوز للشخص أن يحصل على أكثر من حق إمتياز 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<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 07 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أنظر المادة 19 من القانون 03/10

<sup>3</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 326 المؤرخ في 29 / 12 / 2010 ،المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،الجريدة الرسمية ،العدد 79 سنة 2010

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

وهناك شروط مهنية أشرطها القانون 19 / 87 في المادة 10 منه بأن يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا من ذوي الحقوق.

لم يحدد المشرع الجزائري في القانون 10 / 03 مادة تتعلق بالشروط المهنية بالنسبة للأشخاص الذين كانوا أعضاء في مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية مستفيدين من القانون رقم 87/19 /، لأن الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون 87/19 يفترض انها متوفرة في شخص طلب منح الامتياز إلا أنه أشرط بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح الامتياز عن طريق الترشح، إذا طلب ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة تعطي الأولوية في هذه الحالة للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.<sup>1</sup>

ثانيا: الشروط المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية:

نص القانون 10 / 03 والمراسيم المطبقة له، على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وما يترتب على عدم احترامها.

ومن أهم هذه الشروط أن هذا القانون يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية علما أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو مشكلة من أصحاب امتياز متعددين.

وبعد انتهاء الشكليات المطلوبة تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضاءه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص72

<sup>2</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص134

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

كما أن المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بحماية الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية الملحقة بها والمحافظة على وجهتها الفلاحية ،ويجب عليهم دفع الإتاوة التي يحدد وعاءها سنويا بموجب قانون المالية<sup>1</sup> وبصفة عامة يلتزم المستثمرين أصحاب الامتياز باحترام القيود المفروضة عليهم بموجب أحكام المرسوم رقم 10 / 326 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وأهمها:

- منع التأجير من الباطن للأراضي والأماكن السطحية ؛
  - استغلال صاحب الامتياز للأراضي الممنوحة له ؛
  - عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي او الأماكن السطحية الممنوحة ؛
  - البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛
- ويترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المذكورة أعلاه وبعد إثبات المخالفة بمحضر معاينة يعده محضر قضائي يتم إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يكف عن المخالفة ويمتثل للأحكام القانون المتعلقة بالامتياز الفلاحي ،وفي حالة عدم جدوى الإعدار تقوم مديرية أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان بالإفسخ الإداري لحق الامتياز.<sup>2</sup>

بالنسبة لتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية أصبح بشكل جريمة يعاقب عليها القانون هذا من خلال نص المادة 87 من القانون رقم 08/16 والتي جاء النص فيها " يعاقب بالحبس من 1 سنة إلى 5 سنوات و بغرامة من مائة الف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة الف دينار 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون." ثالثا: شروط متعلقة بموضوع العقد:

1- المحل: يتشكل محل العقد من حق الامتياز الذي يمارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87/19 المتضمن ضبط

<sup>1</sup> أنظر المواد 22 و 23 و 04 من القانون 10 / 03

<sup>2</sup> المادة 87 من القانون 08 / 16 المتضمن التوجيه الفلاحي

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها كما سبق الذكر، وفي هذا الإطار يجب تحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الامتياز، أي يجب أن تكون المستثمرة مزودة بمخطط تحديد أو رسم حدود وعندما تكون البلدية قد شملتها عملية المسح فيتم استخراج مستخرج من مسح الأراضي للمستثمرة، وفي حالة إذا ما كانت غير مزودة بهذه المخططات أو يكون القوام التقني للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط تحديد أو رسم حدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد تحيين هذا المخطط، بالإضافة إلى تبيان أصل ووصف الأملاك السطحية من خلال ملأ استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 10 / 326 والمتمثلة في بطاقة جرد أملاك المستثمرة<sup>1</sup>.

2- الشكلية: لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري كما نصت على ذلك المادة 10 من القانون 10 / 03 فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>2</sup> كما إشتراط القانون أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين أستفادوا من أحكام قانون 87 / 19 الملغى حائزين على :

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي المختص إقليميا كما نصت المادة 06 من القانون 10 / 03 على أن إدارة أملاك الدولة تحرر بإسم المستثمر المستوفي لشروط المادة الخامسة عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ<sup>3</sup> وبحصص متساوية وبما أن عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا فإنه يتم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، وشهره بالمحافظة

<sup>1</sup> صادق ومحنوس، الإطار القانوني لصيغ إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص

قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة ، 2012 2011، ص111

<sup>2</sup> المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75 / 58

<sup>3</sup> أنظر المادة 06 من القانون 10 / 03

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل الامتياز ولقد قرر القانون في هذا السياق أن يعفي عقد الامتياز من حقوق التسجيل والإشهار<sup>1</sup>.

**المبحث الثاني: الأحكام العامة لعقد الامتياز:**

نظام الامتياز يمثل الرؤية المستقبلية للقطاع الفلاحي التابع للدولة وحتى يستقر وجوده على أرض الواقع ،لا بد من تضافر جهود الجهات المعنية من مؤسسات وهيئات تابعة للدولة وطالبي الامتياز من أجل تسهيل المرحلة الإنتقالية من نظام الإنتفاع الدائم إلى نظام الامتياز ،حيث أن حسن سير العملية هو في حد ذاته حل للكثير من النزاعات المطروحة في القانون رقم 87/19<sup>2</sup> وايضا تسريع العملية هو أمر ضروري لأن المشرع الجزائري حدد أجلا بالنسبة للمستثمرين الفلاحين يقدر 18 شهرا من أجل إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز إبتداءا من 18 أوت 2010<sup>3</sup> هذا من جهة ومن جهة أخرى منح الهيئات والمؤسسات المعنية تنفيذ الأحكام تتضمن تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز في أجل 03 سنوات إبتداءا من التاريخ السابق الذكر<sup>4</sup> ولدراسة أليات وضوابط تكوين هذا العقد سنتعرض في المطلب الأول إلى مجال تطبيق القانون 10 / 03 اما المطلب الثاني سنحدد الأطراف المشاركة في هذا العقد بحيث نبين من هم المستفيدون منه وأيضا السلطة المانحة له ،وإجراءات منحه في المطلب الثالث.

### المطلب الأول: مجال تطبيق القانون 03/10:

تنص المادة 02 من القانون رقم 10 / 03 على ما يلي: " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون

<sup>1</sup> صادق وماحنوس ،المرجع السابق ،ص 112

<sup>2</sup> أسية هتشان ،المرجع السابق ،ص 25

<sup>3</sup> أنظر المادة 30 من القانون 10 / 03

<sup>4</sup> أنظر المادة 32 من القانون 10 / 03

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

87 / 19 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987 المذكور أعلاه.<sup>1</sup>

ونصت المادة 105 من القانون 90 / 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام وحق امتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتريات الأملاك المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحين المعنيين عدا الأرض لأحكام القانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 06 ديسمبر 1987.<sup>2</sup>

في نفس السياق الأراضي التي منحت في إطار القانون رقم 87 / 19 كانت ضمن الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي بموجب الأمر 68 / 653 المؤرخ في 12 / 30 / 1968 / المعدل والمتمم بالأمر رقم 75 / 42 المؤرخ في 17 يونيو 1975 والأراضي التابعة للثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 وحتى نتمكن من دراسة مجال تطبيق القانون 10/03 لا بد من التطرق إلى الأراضي التي كانت تابعة لنظام التسيير الذاتي أو الأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية.<sup>3</sup>

**الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين:**

الغت المادة 47 من القانون 87 / 19 صراحة الأمر 68 / 673 المتعلق بالتسيير الذاتي والمواد 884 إلى 866 من الأمر 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975<sup>4</sup> أما بالنسبة للمرسوم رقم 69/120 المتضمن القانون الأساسي للتعاونيات الفلاحية الخاص بقدماء المجاهدين المعدل والمتمم فقد ألغى ضمناً بموجب المادة 10 الفقرة 04 من القانون رقم 87 / 19 وعليه لا بد دراسة الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير

<sup>1</sup> أنظر المادة 32 من القانون 10 / 03

<sup>2</sup> أنظر المادة 105 من القانون 90 / 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

<sup>3</sup> أسية هتشان ، المرجع السابق ص28

<sup>4</sup> أنظر المادة 47 من القانون رقم 87 / 19

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين التي منحت في إطار القانون 87/19 حيث يطبق نظام التسيير الذاتي على تلك الأراضي الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي.<sup>1</sup> أولاً: المزارع التابعة للمعمرين:

ترك الرحيل المفاجئ للمعمرين أراضي شاسعة وشاغرة، مما دفع بالمشروع الجزائري إلى ضم هذه الأملاك التابعة للدولة باستعمال عدة تقنيات قانونية كحماية الأموال الشاغرة وتسييرها وإلحاق بعض الاستغلالات التي يملكها أجنبى ضمن ملكية الدولة أ - المزارع الشاغرة: نظر للرحيل الجماعي للمعمرين، وترك عدد كبير من المزارع الشاغرة سارع المشروع الجزائري إلى إصدار جملة من القوانين لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون وتولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع وبشكل تلقائي، حيث منحت الدولة الحق في استغلال الأراضي الفلاحية بموجب المرسوم رقم 02 / 62 المؤرخ في 22 أكتوبر 2 1962

ب- الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبى  
: بقي بعض الاوروبيين يستغلون مزارعهم وأراضيهم بالجزائر وعليه قام المشروع الجزائري بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 63 / 388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963<sup>3</sup> يهدف من خلاله إلى إلحاق المزارع التابعة للأوروبيين بالمزارع تابعة للدولة الجزائرية، ولا يتم ذلك إلا بتوافر شرطين: أولهما أن لا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية، وثانيها صدور قرار من الوالي المختص إقليمياً، وذلك من أجل إستقصاء إستعمار من الأراضي الجزائرية

<sup>1</sup> رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لحضر باتنة، الجزائر 2009 / 2008، ص18

<sup>2</sup> المرسوم 62 / 02 المؤرخ في 22 / 10 / 1962، المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، الجريدة الرسمية لسنة 1962، العدد 01

<sup>3</sup> المرسوم رقم 63 / 388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، الجريدة الرسمية لسنة 1963، العدد 73

ثانيا: الأراضي التابعة للجزائريين:

بههدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي ،أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن وضع أراضي هؤلاء تحت حماية الدولة ،وعليه أوجد نوعين من الأراضي التي تمت مصادرتها ،أولها الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية ،وثانيها وضع أراضي الجزائريين الذين يخلون بالأمن العمومي والسلم الاجتماعي تحت حماية الدولة<sup>1</sup>.

1- مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية : لقد صدر في شأن هؤلاء الأشخاص قانونين ،الأول القانون 63 / 276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بأراضي القياد والباشاغات حيث صادر المشرع الجزائري هذه الأراضي لأن الإدارة الأستعمارية إغتصبتها ومنحتها لصالح القياد والباشاغات والافات والثاني الأمر رقم 64 / 258 المؤرخ في 27 أوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد.<sup>2</sup>

2- الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة: إن وضع الأراضي الفلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف و الإستغلال بصفة مؤقتة ويتولى ذلك مبدئيا حارسا يعين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يستغل الأرض ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة ويمنح مقابل هذه الاعمال نفقة شهرية.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية:**

بقيت الأصناف الاخرى من الأملاك الوطنية وأراضي العرش والملكية الخاصة والوقفية خاضعة للقوانين الفرنسية مع إستثناء النصوص التي تمس السيادة الوطنية ولسد هذا الفراغ التشريعي صدر الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية وقد أدى تطبيق

<sup>1</sup> رضا بوعافية ،المرجع السابق ،ص 23

<sup>2</sup> الأمر رقم 64 / 258 المؤرخ في 27 اوت 1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد وإستقلالها ،الجريدة الرسمية لسنة 1964 العدد 53

<sup>3</sup> أسية هشتان ،المرجع السابق ،ص 27

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

هذا القانون إلى إدماج عدد كبير من الأراضي الزراعية والمراعي في نطاق الأموال العامة وطبقا للمادة 19 منه<sup>1</sup> فإنه يمكن تصنيف الأراضي الفلاحية التي يتكون منها الصندوق الوطني للثورة الزراعية إلى ثلاث أصناف وهي:

أولاً: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم: حاولت السلطات الإستعمارية القضاء على ما يسمى بأراضي العرش وتحويل حق الإنتفاع إلى ملكية وذلك لإمكانية التنازل عنها فيما بعد للمعمرين بل أكثر من ذلك فقد ضمت الأراضي الفلاحية التي لم تثبت حيازتها من طرف العرش إلى أراضي البلدية إذا فإن أراضي العرش كان لها طابعين ملكية خاصة وعامة ولتفادي هذا التناقض جاء قانون الثورة الزراعية وإدراجها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>2</sup> وهذا ما أكدته المادة 85 من قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup> بحيث نصت على أنه "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية"

ثانياً: الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية: يعتبر التأميم عمل سيادي تقوم به الدولة من أجل التملك، لجأ إليه المشرع الجزائري في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية كما أنه لجأ إلى وسيلة إستثنائية رافقت عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية، وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>4</sup> وهذا ما يتم تفصيله من خلال التطرق للأراضي الفلاحية المؤممة، ثم التطرق للأراضي الفلاحية المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية.

<sup>1</sup> المادة 19 من الأمر رقم 73 / 71 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد

97، سنة 1971

<sup>2</sup> رضا بوعافية، المرجع السابق، ص. 67

<sup>3</sup> المادة 85 من القانون رقم 25 / 90

<sup>4</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص. 29

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

- الأراضي الفلاحية المؤممة: ويقصد هنا بالتأميم نقل الملكية من الملاك الخواص أو الحبس إلى الدولة تحت غطاء ملكية الأمة أو الشعب وهو تأميم نهائي يرفض مبدء التعويض والأراضي التي كانت خاضعة للتأميم هي:

أ- الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة: يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة كأرض زراعية أو معدة للزراعة، بالنسبة لكل مالك لا يقوم باستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة، وتعد في حكم الأرض الزراعية غير المستغلة الأرض التابعة لشخص معنوي من القانون الخاص، لا يطبق مبدأ التأميم على الأشخاص الذين يملكون أقل من نصف هكتار في الأرض المسقية وخمسة هكتارات في الأرض الغير مسقية، كذلك الشيوخ الذين يبلغون 60 سنة و أرامل الشهداء غير المتزوجين و المعوق أكثر من 60 % و الأراضي التابعة للمؤسسات الخيرية أو التعاونية<sup>1</sup>.

ب- الأراضي الوقفية: يقصد بالوقف حبس العين على حكم ملك اله تعالى و التصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر ابتداء وانتهاء<sup>2</sup> وهناك نوعين من الوقف هناك وقف عام ووقف خاص لم يحترم المشرع أحكام الوقف، وقام بتأميم تلك الأراضي الموقوفة وقد ميز بين الوقف العام والوقف الخاص، فبالنسبة للأول تؤم الأرض كلها إذا لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام، بإستثناء البناءات الواقعة عليها<sup>3</sup> أما بالنسبة للوقف الخاص، إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين وفي هذه الحالة يطبق عليهم التأميم وعند إنتفاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء أي لا يكون تأميم بل حلول<sup>4</sup>.

2- الأراضي المتبرع بها الصندوق الوطني للثورة الزراعية:

<sup>1</sup> أنظر المواد من 28 إلى 33 من الأمر 71 / 73

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 75

<sup>3</sup> أنظر المادة 34 من الامر 71 / 73

<sup>4</sup> أنظر المادة 38 من الأمر 71 / 73

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

لم يرد أي نص في الميثاق أو في الأمر 71 / 73 يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية هو الدافع لذلك، إذا كانت لإطارات الدولة والجيش جهاز الحزب أراضي فلاحية، فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية، مفندا بذلك بعض الإشاعات ومفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش<sup>1</sup>.

إلا أنه بصدر قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 25 / 95 المؤرخ في 26/12/1995 نص المشروع على إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، وبالتالي إذا كانت هذه الأراضي تابعة لمستثمرات فلاحية بموجب القانون 87/19 تسترجع منهم، وتعاد لأصحابها الأصليين وفق شروط محددة في هذا القانون<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: أطراف عقد الامتياز:

من خلال نص المادة 04 من القانون 03/10 السابقة الذكر، يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وبالرجوع إلى نص المادة 2 و 5 و 6 من نفس القانون<sup>3</sup> والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23/12/2010<sup>4</sup> تبين لنا أن إدارة أملاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز وتمنحه إلى كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، وبالتالي فإن أطراف عقد الامتياز هما: المستفيد من حق الامتياز والسلطة المانحة

<sup>1</sup> رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 77

<sup>2</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 30

<sup>3</sup> أنظر المواد 5-6-2 من القانون 03 / 10

<sup>4</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 326

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

لعقد الامتياز الممثلة في إدارة الأملاك الوطنية، وعليه يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

### الفرع الأول: المستفيد من عقد الامتياز:

من باب الإستثناء نظم المشرع حالة خاصة في منح الامتياز من خلال القانون 03/10 إذ نجد أن إدارة الأملاك الوطنية تمنح أيضا امتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة لديها إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية وهذا وفقا لشروط وإجراءات نص عليها القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 10/326، لكن سوف نتطرق إلى للمستفيد من عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لان هذه الفئة غير معنية<sup>1</sup> وملا يلاحظ بخصوص أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، أن هناك إختلاف في مصادر حقوقهم رغم انتمائهم إلى مستثمرة فلاحية واحدة والسبب في ذلك يرجع إلى الخصائص التي تميز بها حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم، فهو حق عيني قابل للتنازل والانتقال. وبهذا يمكن القول بأن المستفيدين من حق الامتياز بصفة عامة هم أصحاب المحررات المشهورة وتشمل أصحاب العقود الإدارية، وأصحاب العقود التوثيقية المحررة من طرف المؤثق بمناسبة التنازل عن حق الانتفاع الدائم، وكذا أصحاب الشهادات التوثيقية، التي بحوزة ورثة المستفيد بمناسبة انتقال حق الانتفاع الدائم إليهم.

بالإضافة إلى أصحاب المحررات المشهورة، نجد المشرع قد أعطى حق الإستفادة من عقد الامتياز لأصحاب القرارات الولائية بقوة القانون دون ان يشمل هذا الحق أصحاب العقود التوثيقية غير المشهورة وأصحاب العقود العرفية بالرغم من انه يمكن لهؤلاء الإستفادة من حق الامتياز بطريقة غير مباشرة، سواء بموجب قرار الوالي المتضمن قبول منح الامتياز بالنسبة لأصحاب العقود التوثيقية غير المشهر أو من خلال منح إمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بالنسبة لأصحاب العقود العرفية وبهذا يمكن

<sup>1</sup> حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 10 / 03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013، ص 16

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

إعتبارهم من بين المستفيدين من عقد الامتياز، وإن المشرع لم ينص على ذلك صراحة بغض النظر عن مسألة تحويل الحقوق العينية العقارية<sup>1</sup>.  
أولاً أصحاب المحررات المشهورة:

### 1- أصحاب العقود الإدارية المشهورة

يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية يقع على الإدارة عبئ القيام بإجراءات التسجيل والشهرة<sup>2</sup> وهذا هو ما هو معروف على العقود الإدارية، ويعد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يحوزون عقود إدارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية من الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 05 من القانون 03/10 والذين لهم الحق في الإستفادة من تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز.

وحتى يستفيد هؤلاء من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 لا بد أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الإنتفاع بالأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة صادرة عن مديرية أملاك الدولة قد أستوفى الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في القانون 87/19 نظرا لاهميته كونه يتضمن أستغلال أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>3</sup> وقد حددت المادتين 06 و 07 من القانون السابق الذكر والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06/12/1990<sup>4</sup> والمتعلق بإعداد العقد الإداري والشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة وثمان الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية حتى لا يكون محل

<sup>1</sup> حكيمة كحيل المرجع السابق، ص 17

<sup>2</sup> راضية بن زكري، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009 / 2010، ص 62

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 19

<sup>4</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90 / 50 المؤرخ في 06 / 02 / 1990، المتعلق بإعداد العقد الإداري

الجريدة الرسمية رقم 60 سنة 1990

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

تشكيك في قيمته القانونية أثناء دراسة ملف المستفيد من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2- أصحاب العقود التوثيقية المشهورة: العقود التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابطا عموميا طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم إعدادها من طرفه بحضور المتعاقدين و الشهود، وتشتهر هذه العقود في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

ويعد أصحاب العقود التوثيقية المشهورة من بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية والذين أكتسبوا حق الإنتفاع الدائم نتيجة عملية التنازل لهم عن هذا الحق العيني العقاري من طرف مستفيد أصلي وفقا لشروط منصوص عليها في القانون 87/19

ولأن عملية التنازل التي تمت بموجب عقد توثيقي مشهر، لم تكرر بعقد إداري جديد من طرف إدارة أملاك الدولة، بمعنى ان هذه الأخيرة لم تغير من العقد الإداري الأصلي ليحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب المستفيدين الباقين بالمستثمرة الفلاحية، الأمر الذي أدى إلى تنوع عقود الإستفادة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة، ولهذا نجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 05 من قانون 03/10<sup>2</sup> قد إستعمل مصطلح العقود الرسمية

المشهورة قاصدا بذلك أيضا أحقية هذه الفئة من الإستفادة من حق الامتياز وبهذا يحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية أصحاب العقود التوثيقية المشهورة الإستفادة من حق الامتياز<sup>3</sup> طالما أن هذه العقود قد ترتبت أثر عملية التنازل التي قام بها المستفيد لحصته المقدمة في رأس مال مستثمرة في ظل إحترام أحكام القانون 87/19 وكذا التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 15/07/2002 تحت رقم 07 سواء بمقابل عن طريق البيع مثلا

<sup>1</sup> راضية بن زكري، المرجع السابق، ص51

<sup>2</sup> أنظر المادة 05 من القانون 10 / 03

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص19

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

،أو بدون مقابل كالهبة ،بحيث جاء النص في المادة 23 من القانون 87/19 على أنه:

"تكون حصص الاعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع إحترام الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية الجماعية"

وحتى لا يكون العقد الرسمي سببا في حرمان صاحبه من الإستفادة من حق الامتياز يجب أن يتضمن معلومات أساسية متعلقة بعملية التنازل ،لا سيما هوية أطراف العقد ،التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها ،وكذا التصريح بالثمن المتفق عليه بذكر مبلغ حق الإنتفاع الدائم الذي يمثل 60% من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.<sup>1</sup>

### 3- أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة

تعتبر الشهادة التوثيقية الأداة العملية لشهر ما يسمى بالحق في الإرث كلما تعلق الأمر بملكية العقار أو حقوق عينية عقارية تركها المورث لورثته.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 91 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> كما يلي: " كل إنتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية ،الصادرة على المديرية العامة للأملاك الوطنية ،المؤرخة في 05 / 11 / 2001 تحت رقم

6016 والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الإنتفاع

<sup>2</sup> عماد الدين رحايسية ،الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ،تخصص قانون ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2014 ،ص 160

<sup>3</sup> المادة 91 من المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 15 مارس 1976 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية ،عدد 23 لسنة 1976

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

بمناسبة أو بفعل الوفاة، يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية في الأجل المحددة في المادة...".

فعلية فإن الشهادة التوثيقية تعتبر عقد رسمي مشهر تعطي لورثة المستفيد الحق في الإستفادة من حق الامتياز، أعمالاً لنص المادة 30 من القانون 03/10 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326، إذا ما تم تقديمها إلى جانب وثائق أخرى مطلوبة أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الأجل القانونية الممنوحة غير أن المشرع من خلال نص المادتين السابقتين لم يفرق بين ورثة المستفيد الحائز عقد رسمي مشهر بحيث ان هذا الأخير في حالة تنازله عن حقوقه العقارية للمتنازل له بموجب عقد رسمي مشهر وفقاً لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم وتم شهره قبل وفاة المستفيد فبطبيعة الحال مصير حق الإنتفاع الدائم يعود إلى المتنازل إليه وليس إلى ورثة المستفيد الأصلي، لان الحقوق العقارية قد إنتقلت إلى المتنازل له عن طريق شهر العقد الرسمي المتضمن عملية التنازل عن الحقوق العينية العقارية، وهذا ما ذهب إليه إجتهد المحكمة العليا من خلال القرارين الصادرين عنها كالقرار الاول بتاريخ 2008/10/15 تحت رقم 473702 والذي أقر بمبدئه بأنه تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني عقاري آخر، إضافة إلى الشكل الرسمي الشهر العقاري، و القرار الثاني الصادر بتاريخ 2009/11/12 تحت رقم 549408 الذي أكد على نفس المبدأ<sup>1</sup>

أما إذا تنازل المستفيد الأصلي عن حقه العيني العقاري بموجب عقد رسمي ثم توفي دون إتمام إجراءات الشهر، فهنا على إعتبار أن الحقوق المتنازل عنها حقوق عقارية تتمثل في حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية لم يتم شهرها فهي إذن لم تنتقل بعد إلى المتنازل إليه إستناداً إلى نص المادة 15 من الأمر 74/75<sup>2</sup> والمادة 793

<sup>1</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 27

<sup>2</sup> المادة 15 من الأمر 75/74 المؤرخ في 17 أبريل 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92، سنة 1975

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

من القانون المدني المعدل والمتمم أما الحق الآخر المورث وهو وراثه الحق المكرس بقرار الوالي الذي يعد في هذه الحالة من القرارات الإدارية ومن ثمة فهو عبارة عن إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني أزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر وهنا الإشكال يطرح حول محل القرار الولائي هل هو حق عيني أم حق شخصي؟.

إن الحقوق التي تنتقل إلى الوارث هي الحقوق المالية فتنتقل إليه ملكية أعيان التركة والحقوق العينية الأصلية الأخرى التي للمورث إلا ما كان منها ينقضي بالموت كحق إنتفاع والحقوق العينية كحق الرهن وحق الإختصاص وحقوق الامتياز أما ما كان من الحقوق ليس حقا ماليا ،وما كان حقا ماليا لكنه متصل بشخص المورث وما أتصل بمشيئة المورث لا بماله فإن شيئا من هذا لا ينتقل إلى الوارث لأن طبيعة الحق يستعص على هذا الإنتقال وتابى إلا بقاء الحق مع صاحبه الأصلي وزواله بموته.<sup>1</sup>

ثانيا: أصحاب المحررات غير المشهرة:

إن الإستفادة من حق الامتياز يكون لأعضاء المستثمرة الفلاحية أو الفردية الذين يحوزون عقودا رسمية مشهرة ،أو قرارات ولائية بمفهوم نص المادة 05 من القانون 03/10 وبالتالي لا يمكن للدولة أن تمنح لأصحاب العقود الرسمية غير المشهرة ،وكذا أصحاب العقود العرفية حق الامتياز على أراضيها الفلاحية على أساس أن الحقوق العينية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد خضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري تطبيقا لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90<sup>2</sup> فإذا كان الأمر كذلك فعلى أي أساس يمنح حق الامتياز إلى أصحاب القرارات الولائية دون هؤلاء خصوصا إذا

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،أسباب كسب الملكية ،الجزء التاسع ،دار أحياء التراث العربي ،بيروت لبنان سنة 1968 ،ص90

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90 / 50

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

علمنا أن الحقوق التي ترتب عن كل من قرار الوالي أو العقد الرسمي غير المشهر، والعقد العرفي هي واحدة تتمثل في حقوق شخصية.

1- أصحاب القرارات الولائية: يعد أصحاب القرارات الولائية من بين المستفيدين من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10 / 03 ولا يكون لهم هذا الحق إلا بعد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز حسب ما نصت عليه المادة 09 من نفس القانون<sup>1</sup> مما يتعين علينا معرفة قرار الوالي وماذا يترتب للمعني به من حقوق.

يعد القرار الولائي الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون 87 / 19 من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة عن إرادتها المنفردة بعبارات صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد قصد منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد<sup>2</sup>.

وما يلاحظ أن المشرع من خلال نص المادة 05 من القانون 10 / 03 حدد الأشخاص الذين يمكن لهم الإستفادة من حق الامتياز فإذا كان مبدأ تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لا يتعارض تنفيذه مع أصحاب المحررات الرسمية المشهورة على إعتبار أن هؤلاء يمكن لهم إثبات حقوقهم العينية العقارية، فإن أصحاب القرارات الولائية لا يملكون حقوقا عينية عقارية حتى يمكن لهم الإستفادة من حق الامتياز مباشرة<sup>3</sup>.  
ثالثا أصحاب العقود غير المشهورة: ونقصد بهذه الفئة هم:

- 1- أشخاص إنتقل إليهم حق الإنتفاع بعقود رسمية، لكنها لم تشهر لسبب من الأسباب، وهنا يبقى على الموثق إتمام إجراء الشهر ؛
- 2- أشخاص إنتقل إليهم حق الإنتفاع بعقود عرفية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 09 من القانون 10 / 03

<sup>2</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق ص 37

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 26

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

فالنسبة لهذه الحالة تعرض الملفات على اللجنة الولائية المحددة وفقا للمادة 07 من المرسوم 10/326 لدراستها والبت فيها ؛ الفئة لم يكونوا محل إعتبار في صلب القانون 03/10 بالرغم من أن هذا الأخير قد نص على إمكانية منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة والتابعة للأملاك الخاصة للدولة للأشخاص المذكورين في نص المادة 17<sup>1</sup> منه والتي لم تتضمن هؤلاء ،فإذا كانت هذه الأراضي تمنح بالأولوية حسب نص المادة 17 السابقة الذكر إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمرات وفي غياب هؤلاء يتقدم الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها من مكانة أصحاب العقود الرسمية غير المشهورة ضمن نص المادة 17 أعلاه. لذا كان على الأقل أن تخص هذه الفئة بإهتمام المشرع كالنص على مرتبة لها ضمن الأشخاص المذكورين في المادة 17 أو أن تعمل على إصدار التعلية الوزارية المشتركة بخصوص تسوية وضعية هؤلاء في أقرب الاجال للحد من النزاعات من جهة ولطمأنة هؤلاء على مراكزهم القانونية من جهة أخرى.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: السلطة المانحة لعقد الامتياز:

أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،فإذا كانت الملفات كاملة يتم الإمضاء على دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز ثم ترسل الملفات بعد ذلك إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد إمتياز بإسم المستثمر. أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان كوجود نقائص في الوثائق أو هناك شكوك يحال الملف بمعية من الديوان إلى اللجنة الولائية يرأسها الوالي لإصدار قرارها في الموضوع أما بقبول منح الامتياز أو رفضه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من القانون 03 / 10

<sup>2</sup> نعيمة كحيل ،المرجع السابق ،ص 62

<sup>3</sup> نعيمة كحيل ،المرجع نفسه ،ص 63

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

أولاً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: في إطار تنظيم العقار الفلاحي وتحديد الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 339 / 09 المؤرخ 2009/10/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24<sup>1</sup> ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ومن بين أهدافه :

- تامين الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة والتي تعتبر من أجود الأراضي الفلاحية عبر الوطن

- توضيح بعض الوضعيات القانونية للعقار الفلاحي

- تأمين المستثمرات والمستثمرين

- ضمان إستقرار الفلاحين في أراضيهم.

ومن المهام التي أوكلها المشرع للديوان

- متابعة عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الامتياز للمستثمرات الفلاحية

الفردية والجماعية المنبثقة عن إعادة تنظيم المزارع الإشتراكية سابقا والخاضعة للقانون

19 / 87 المؤرخ في 1987/12/08

- ضمان متابعة شروط أستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة التابعة للأحكام الخاصة

للدولة ووضع أليات للتقييم الدائم والأمثل لإستعمالها من أصحاب الامتياز

- السهر على الحفاظ على الوجهة الفلاحية للإراضي . التدخل في عمليات التهيئة

الريفية

ثانياً: اللجنة الولائية:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 87 / 76 المؤرخ في 1996 / 02 / 24 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339 / 09

المؤرخ في 2009 / 10 / 22 الجريدة الرسمية رقم 61 سنة 2009

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 لتبشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بهذا يمكن القول بأن هذه العملية تمر بمرحلتين من الدراسة الأولى تتم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام وإستثناء، وبطلب من هذا الاخير تتم أمام اللجنة الولائية وقد أنتهج المشرع هذين الإجرائين من أجل تدارك الاخطاء الناجمة عن تطبيق النصوص القانونية السابقة المطبقة على هذه الأراضي وأيضا من أجل التصفية الدقيقة للمنتجين الذين قاموا بخدمة الأرض فعلا وبين الذين أهملوها ومن بين مهام اللجنة-: دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تتطلب معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها والمرسلة إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . مناقشة الوثائق التي تحتويها الملفات مع مطابقتها مع التصريحات المدونة من طرف المستفيدين المعنيين. تدوين النتائج المتوصل إليها بعد دراسة الملفات في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بقراره الذي يتضمن القبول أو الرفض<sup>2</sup>.  
ثالثا: إدارة أملاك الدولة:

من خلال نص المادة 06 من القانون 10 / 03 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326 يستنتج أن إدارة الأملاك الوطنية هي المعنية بإصدار عقد الامتياز<sup>3</sup> وهذه الأخيرة مهيكلة بالمصالح والمكاتب و مسيرة من طرف المستخدمين والأعوان التابعين لها تحت إشراف مديرها. وتمارس مديرية أملاك الدولة هذه المهنة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65 / 91 المؤرخ في 03/02/1991<sup>4</sup> المتضمن تنظيم المصالح الخارجية

<sup>1</sup> أنظر المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 10/326

<sup>2</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص96

<sup>3</sup> أنظر المادة 06 من القانون 10 / 03

<sup>4</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65 / 91 المؤرخ في 03 / 02 / 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح

الخارجية لأمالك الدولة ،الجريدة الرسمية رقم 10 ،سنة1991

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

لأمالك الدولة والحفظ العقاري حيث نصت المادة 08 من هذا المرسوم على مهام مديرية أملاك الدولة ومن بينها: تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها ،وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة.

وأيضاً تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث التي يحق للدولة تملكها وإحاقها بأمالكها الخاصة بعد إتباع الإجراءات القانونية<sup>1</sup> وكذلك تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة. ويتكفل مدير أملاك الدولة في إطار أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له بإمضاء العقود فهي من صلاحيته فقط وهذا بالتفويض الممنوح له من طرف وزير المالية طبقاً لنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 ويجب أن يحرر عقد الامتياز في حدود سلطته ،ويكون له بذلك كامل الولاية في تحريره لأنه يتمتع بالصفة القانونية التي تعطيه الحق في إمضاء العقد ولا يصح هذا التصرف إلا إذا كان مديراً لأمالك الدولة ويتمتع بالأهلية القانونية غير محروماً منها لأي سبب كان.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: إجراءات منح الامتياز:

أشار القانون 10 / 03 والمرسوم التنفيذي 10 / 326 إلى الإجراءات المتبعة لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز ،فهناك إجراءات أولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتعلقة بالملف ومكوناته ثم دراسة هذا الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما المرحلة الثانية هي إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة.

### الفرع الأول: المرحلة الأولى:

<sup>1</sup> أعمار يحيوي ،الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ، 2009 ، ص 67

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات وإثار الإلتزام ،الجزء الثاني ،دار الأحياء للتراث العربي ،بيروت ،لبنان ، د.ت، ص 109

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

أولاً إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الخاضعة للقانون 87/19<sup>1</sup> مع الإشارة إن إيداع ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز مرتبط بأجل مدته 18 شهراً ابتداءً من تاريخ 2010/08/18 وعند إنتهاء الأجل المذكور سابقاً وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون طالبي الامتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها وهذا ما أكدته المادة 30 من القانون 03/10<sup>2</sup> ولا بد أن يحتوي ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى الامتياز الوثائق المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 10/326 وهي تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً معيناً لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بالمرسوم 10/326 وأهم وثيقة التي تتضمن الملف وهي نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.<sup>3</sup>

ثانياً: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إيداع ملف طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسته من خلال التأكد من الوثائق المذكورة أعلاه كما يجب عليه أيضاً أن يتأكد أن المستثمرة ليست في حالة نزاعات قضائية لأنه في حال وجود قضايا متعلقة بالمستثمرة فإنه لا يمكن تحويله حق الإنتفاع إلى إمتياز إلا بعد البت نهائياً من هذه النزاعات

<sup>1</sup> أنظر المادة 09 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أنظر المادة 30 من القانون 10 / 03

<sup>3</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10/326

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

<sup>1</sup>وعليه إذا توفرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز ، ويتم القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق في الملحق الثالث المرسوم التنفيذي رقم 10 / 326، ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة الملف قصد إعداد عقد الامتياز بأسم المستثمر وإذا كانت مستثمرة جماعية فبإسم كل عضو مستثمر فيها بحصص متساوية على الشيوع، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي<sup>2</sup>.

أما إذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية أو تحقق من الوثائق أو الوثائق المصرح بها يرسل الديوان الوطني هذه الملفات إلى اللجنة الولائية التي حددت تشكيلتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي وهم:

- مدير أملاك الدولة.
  - مدير المحافظة العقارية.
  - مدير المصالح الفلاحية.
  - مدير مسح الأراضي.
  - مدير التعمير والبناء.
  - ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.
- ويترأس اللجنة الولائية الوالي، كما يمكن لها أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراسة الملفات التي تعرض عليها وعند دراسة الملفات من قبل اللجنة الولائية نكون أمام حالتين<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي 10/326

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي 10/326

<sup>3</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10/326

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

الحالة الأولى: إذا تم قبول الملف المعني يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وإرساله مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز.

الحالة الثانية: إذا لم يقبل الملف للمعني ،يعلم الوالي المعني بالأمر ،عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز وما على طالب الامتياز في هذه الحالة ما يكون أمام المعني إلا تقديم طعن لدى الجهات القضائية المتخصصة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المرحلة الثانية:

في هذه المرحلة يتم إعداد عقد الامتياز من طرف الجهة المكلفة بذلك.

أولا الجهة المكلفة بإعداد عقد الامتياز:

نصت المادة 06 من القانون 03/10<sup>2</sup> على أن مهمة إعداد عقد الامتياز من مهام إدارة أملاك الدولة وحتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز لا بد من إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة وجود الملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،أما إذا كانت الملفات كاملة فنقوم بتحرير عقد الامتياز وتسجيله لدى مصالح التسجيل<sup>3</sup> ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، ونصت المادة السابقة الذكر أيضا على أنه يتم إعداد عقد الامتياز بإسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة سابقا ،وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه إذا تعلق الأمر بمستثمر فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية<sup>4</sup>، و في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة

<sup>1</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/326

<sup>2</sup> أنظر المادة 06 من القانون 10 / 03

<sup>3</sup> أسية هتشان ،المرجع السابق، ص38

<sup>4</sup> أنظر المادة 06 من القانون 10 / 03

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز في الشيوخ وبإسم الورثة وهذا حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/326<sup>1</sup> كما أنه وتبسيطا للإجراءات فإن إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من حق امتياز بحيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد.<sup>2</sup>

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري الذي يجب أن يتضمن ما يلي :

- لقب وإسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء
- مدة الامتياز
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في وثيقة جرد الأملاك.

وحيث يحرر في ثلاث نسخ تسلّم نسختين منه بعد تمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة منه من طرف هذا الأخير لفائدة المستثمر<sup>3</sup>

ثانيا: تسجيل وشهر العقد: نصت المادة 08 من القانون 03/10 على أنه تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف<sup>4</sup>.

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري أعفى المستثمر صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل والشهر، كما أن المستثمر صاحب الامتياز معفى من القيام بهذه الإجراءات حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع، وشهره في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة إختصاصها العقار محل

<sup>1</sup> أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10 / 326

<sup>2</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10 / 326

<sup>3</sup> أسية هشتان، المرجع السابق، ص 39

<sup>4</sup> أنظر المادة 08 من القانون 03 / 10

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

الامتياز<sup>1</sup> ويعتبر شهر عقد الامتياز ذو أهمية كبيرة من حيث أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الامتياز إذا لم يشهر في مجموعة البطاقات العقارية<sup>2</sup> وهذا طبقا لنص المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> ولهذا أكد المشرع طبقا للمادة 32 من القانون 10 / 03 على ضرورة تنفيذ أحكام هذا القانون في أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ نشره وعند إعداد العقد وشهره بالمحافظة العقارية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض وهذا طبقا لنص المادة 10 من نفس القانون<sup>4</sup> وبعد ذلك تقدم نسخة من عقد الامتياز إلى المستثمر صاحب الامتياز إذن بعد إتمام هذه الإجراءات تنشأ المستثمرة الفلاحية فعليا وبالتالي تكتسب الاهلية القانونية على أساس أنها شخص معنوي (شركة مدنية) هذا طبقا لنص المادة 20 من القانون 03/10<sup>5</sup>

ثالثا الصعوبات التي تواجه إجراءات التحويل: تعاني أكثر المستثمرات من نزاعات داخلية ومشاكل قانونية عويصة نتيجة التعاملات غير القانونية التي قام بها عدد من المستفيدين من تلك المستثمرات طيلة 23 سنة في ظل غياب مراقبة الجهات الوصية لهذه المستثمرات وعليه من الصعوبة أن تتم عملية تحويل الصيغة القانونية لأستغلال المستثمرات الفلاحية من إنتفاع الدائم إلى الامتياز لمدة 40 سنة خلال 18 شهر لأن العملية جد معقدة وتتطلب وقتا أطول لتصفية كل الملفات العالقة عن طريق العدالة لا سيما أن هناك من المستفيدين من قام ببيع أراضي الدولة عرفيا، وهناك من قام

<sup>1</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 39

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 225،

<sup>3</sup> أنظر المادتين 15 و 16 من الأمر، 75 / 74،

<sup>4</sup> أنظر المادة 32 و 10 من القانون 10 / 03

<sup>5</sup> أنظر المادة 20 من القانون 10 / 03

## الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز

بتأجيرها للمستثمرين آخرين دون وثائق<sup>1</sup> وهناك من أشتري عدة مستثمرات وهناك من قام بشراء مستثمرات وحول نشاطها وغيرها و كثير من القضايا الأخرى المعقدة المطروحة كما أن العديد من أصحاب المستثمرات الفلاحية هم يتخبطون في ديونهم المترتبة عن عدم دفعهم للأتاوى الخاصة بحق إستغلال مستثمراتهم منذ أكثر من 20 سنة وهم يطالبون اليوم من الوصاية بمسحها خصوصا أن هذه الأتاوات لا دخل للبنوك فيها وبالتالي تستطيع الدولة مسحها ناهيك عن تسجيل مجموعة من العقبات خلال عملية إعداد عقود ملكية الاراضي في إطار قانون الامتياز الفلاحي من طرف مديريات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستوى الوطني والسبب الرئيسي هو تأخر عمليات مسح الأرض وتحديد النشاط حيث سجلت المديريات الألاف من المساحات الفلاحية التي تدخل في إطار أراضي العرش والأحواش العائلية، ولا يمتلك أصحابها أي وثيقة تثبت أحقيتهم<sup>2</sup>

<sup>1</sup> صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص 118

<sup>2</sup> صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص 911

### خلاصة الفصل الأول:

بعد تحليل المحاور الأساسية وعناوين الفصل الأول توصلنا إلى أن المشرع حدد تعريفا لعقد الامتياز في القانون 03/10، لكن هذا التعريف فيه غموض نوع ما، ومن خلال هذا التعريف قد أعطى المشرع لعقد الامتياز خصائص جديدة لم تكن في القانون السابق 19/87 و حسب رأينا فإن هاته الخصائص قد فتحت مجال واسع للمستثمر صاحب الامتياز للتصرف في حق إنتفاعه من الأرض الفلاحية، فهنا يظهر تناقض المشرع من ناحية انه قام بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز مؤقت محدد ب 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ناحية أخرى قد فتح مجال لكثرة النزاعات وذلك من خلال حرية المستثمر للتصرف في هذا الحق بنقله وتوريثه والتنازل عنه ورهنه وحجزه وخاصة عملية التنازل ففي القانون السابق حدد المشرع الاشخاص الذي يمكن للمستثمر التنازل لهم، وهم الأشخاص الذين تربطهم علاقة بالقطاع الزراعي أما في القانون الجديد 03/10 فالتنازل يكون لنوي حقوق المستفيد الذين قد تكون لديهم علاقة بالقطاع الزراعي أولا تربطهم فهناك ترك المشرع ثغرة قانونية يجب تدراكها وذلك لضمان الحفاظ على الأراضي الفلاحية وغلق أي منفذ يؤدي إلى إهمالها. وقد خول المشرع إجراءات عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز إلى سلطات وفق نصوص قانونية واضحة لكن هذه الإجراءات قد تواجهها صعوبات من نزاعات ومشاكل قانونية ذلك نتيجة التعاملات غير القانونية لذلك سوف نتعرض في الفصل الثاني إلى الآثار المترتبة عن عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز وكيفية إنقضاءه والمنازعات الناجمة عنه.

# الفصل الثاني

### الفصل الثاني: أثار عقد الامتياز

بعد دراستنا في الفصل الأول لمفهوم عقد الامتياز والأحكام العامة التي جاء بها القانون 10/03 لتكوين هذا العقد، سوف نتناول في هذا الفصل الآثار المترتبة عنه.

عقد الامتياز كباقي العقود فإنه يرتب حقوق والتزامات بين الطرفين أي بين المستفيد والدولة وهذا بعد قيام المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية فالمرجع عندما أصدر القانون 10/03 فإنه وضع ضوابط وتنظيمات حتى يسري عليها كل عضو أو مستفيد له الحق في إبرام عقد مع الدولة لمنحه الامتياز على مستثمرة فلاحية، لذلك لا بد عليه من احترامها وهذا ما يتم معالجته في المبحث الأول أما في المبحث الثاني سنتطرق فيه لكيفية انقضاء هذا العقد لأنه قد ينقضي هذا الأخير بعدم التزام أحد الأطراف بالتزاماته أو لعدة أسباب أخرى وسنتطرق أيضا للمنازعات الناجمة عنه.

### المبحث الأول: الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الامتياز:

أن قيام المستثمرة الفلاحية بصفة قانونية يرتب على عاتقها وعلى عاتق كل عضو فيها مجموعة من الواجبات ولكن في نفس الوقت رتب المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق لكل من المستفيدين والدولة ،ولقد حدد الملحق الثالث للمرسوم التنفيذي 10 / 326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة للدولة حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز ،لكن بالنسبة لحقوق والتزامات الدولة لم يحددها المشرع في الملحق السابق الذكر ،ولكن نص عليها في القانون 10/03 ولشرح أهم هذه النقاط سوف نتعرض في المطلب الأول إلى حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز ،أما المطلب الثاني إلى حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز.

### المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز:

يرتب عقد الامتياز حقوقا ويحمله التزامات سنتناولها فيما يلي:

### الفرع الأول:حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

لم ترد للمستثمر حقوق في القانون 87/19 لكن بصدور القانون 10/03 منحه المشرع الجزائري حقوقا عديدة تمكنه من تطوير كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية وأهم هذه الحقوق هي:

#### أولاً: الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية:

إن المشرع الجزائري أعطى للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية<sup>1</sup>،لتحفيزه على حسن استغلال الأرض لكنه قيده بشرط واحد وهو أن يكون الغرض من الاستغلال متعلق بالفلاحة فأى غرض آخر غير فلاحي يعتبر إخلالا بالتزاماته وهو المحافظة والاعتناء بالأرض وحسن استغلالها كاستعمال المباني التي هي جزء من الأملاك السطحية لأغراض ليس لها صلة بالفلاحة ،القيام بالتأجير

<sup>1</sup> انظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

من الباطن للأرض أو الأملاك السطحية<sup>1</sup> وهذا الحق هو حق للمستفيدين بصفة مستقلة تماما، إذ يعاقب القانون كل تدخل في التسيير سواء من قبل موظفي الدولة أو الغير وهذا ما أكدته المادة 43 من نفس القانون، كما نص المشرع في المادة 19 منه على أنه تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوع بصفة حرة، وتتمثل في حرية الانضمام إلى جماعات المنتخبين طبقا لنص المادة 11 من نفس القانون، وحرية توزيع المداخل داخل المستثمرة طبقا لنص المادة 23<sup>2</sup> كما ألزم المشرع الجزائري المستثمر صاحب الامتياز في القانون 03/10 أن لا يحول الأرض عن وجهتها الفلاحية<sup>3</sup>.

ثانيا حق تشييد منشأة على المستثمرة الفلاحية: إن البناء فوق الأراضي الفلاحية ممنوع كأصل عام، لكن المشرع منح للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروري للاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية كاستثناء لكنه أشترط على المستثمر صاحب الامتياز الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبدوره هذا الأخير يقوم بإعلام إدارة أملاك الدولة، ولا يكفي للمستثمر أخذ الترخيص من طرف الديوان الوطني بل يجب عليه إتباع الإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير خاصة القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون البناء والتعمير والمراسيم التنفيذية التي توضح كيفية تطبيقه، ولقد وضع المشرع هذه الإجراءات القانونية لقيام المستثمر بممارسة حقه في التشييد ضمنا لحماية الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها<sup>4</sup>.

ثالثا: الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية (الخروج من الشيوع):

نصت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 / 326 على أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية تشكيل مستثمرة فردية، وهذا للخروج من حالة الشيوع لكن هذا بعد تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يستوجب على هذا الأخير أن يفصل طبقا للمرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> أنظر المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/

<sup>2</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 44

<sup>3</sup> أنظر المادة 29 من القانون 03/10

<sup>4</sup> أسية هتشان، المرجع السابق ص 45

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

رقم 97 / 490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ،الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

كما لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز على الأراضي الفلاحية إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية<sup>2</sup>.

رابعا: حق إبرام عقود شراكة: لقد نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10 / 326 ،على أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام عقد شراكة وقد يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات<sup>3</sup> ويجب أن يكون العقد رسميا مشهرا مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنوية خاضعين للقانون الجزائري ،كما لا بد أن يكون صاحب الأسهم فيه ذوي الجنسية الجزائرية مما يعني أن المشرع الجزائري أستبعد الأشخاص الأجنبية<sup>4</sup> ويجب أن يتضمن عقد الشراكة البيانات التالية:

- هوية الأطراف أو الشركة وكذا المساهمين.

- توزيع المهام والمسؤوليات.

- كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.

- مدة الشراكة التي لا يمكن إن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

وأخيرا يتعين على الموثق المكلف بالقيام بشكليات أبرام عقد الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد هذا العقد<sup>5</sup>.

إن هذه الحقوق السابقة الذكر هي حقوق منحها المشرع للمستثمر صاحب الامتياز تتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية ،أما في ما سيأتي سنتعرف على الحقوق المتعلقة بإنهاء الامتياز.

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>2</sup> أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>3</sup> أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>4</sup> أسية هتشان ،المرجع السابق ،ص46

<sup>5</sup> أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

أولاً: حق التنازل عن الامتياز: ما يلاحظ في هذا الحق أن المشرع أجاز في كلا القانونيين فبالنسبة للقانون 10/03 فقد نص عليه من خلال المادة 13 والتي جاء فيها " يكون حق الامتياز قابلاً للتنازل والتوريث والحجز" أما في القانون رقم 87/19 الملغى نجده نص على حق التنازل عن حصة المستفيد في المستثمرة الفلاحية بنص المادة 08 حيث جاء فيها " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 6 و 7 من أعلاه والممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز....".

لكن بالنسبة لشروط وكيفيات التنازل عن حق الامتياز في القانون رقم 10/03 فهي تختلف عن شروط وكيفيات التنازل عن حق الانتفاع في القانون رقم 87/19 شروط التنازل عن حق الامتياز:

حددت المادة 14 من القانون 10/03 الشروط التي وضعها المشرع للمستثمر حتى يتمكن من التنازل عن حق الامتياز<sup>1</sup> وتتمثل هذه الشروط في :  
- للمستثمر صاحب الامتياز حق التنازل لأحد ذوي الحقوق وما يلاحظ على هذا أن هناك غموض في المقصود بذوي الحقوق ،والأرجح أن ذوي الحقوق هم لورثة المستفيد أو هو كل شخص له علاقة قرابة بالمستثمر صاحب الامتياز يكون التنازل في حالة العجز أو حالة بلوغ سن التقاعد ،وقد حدد المشرع هاتين الحالتين على سبيل الحصر.

حصر المشرع لمدة التنازل بالمدة المتبقية من حق الامتياز فقط من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها<sup>2</sup>.  
وبالنسبة لمسألة التنازل فإنه يجب على المستثمر صاحب حق الامتياز إذا أراد التنازل عن حقه إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تبيان هوية المتنازل له و مبلغ التنازل ،وعليه إذا كان هناك أعضاء آخرين في المستثمرة فلهم الحق في ممارسة

<sup>1</sup> أنظر المادة 14 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أسية هتشان ،المرجع السابق ،ص 48

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة هذا الحق لكن يجب التفرة ما بين إذا كان التنازل في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.

أ- حالة التنازل في مستثمرة فلاحية فردية: يجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يرغب في التنازل عن حق الامتياز فعليه إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يتمكن هذا الأخير من ممارسة الشفعة<sup>1</sup>.

ب- حالة التنازل في مستثمرة فلاحية جماعية:

عندما يكون المتنازل صاحب الامتياز في حالة الشروع فيجب عليه إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا وكذا لأعضاء الآخرين للمستثمرة وذلك بواسطة وصل استلام وذلك قصد ممارستهم لحقهم في الشفعة، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين 30 يوما<sup>2</sup> وهذه الحالة تحتمل أربعة احتمالات:

1- عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل<sup>3</sup>.

2- عندما يكون الرد سلبيا أو غياب الرد في الآجال المحددة في المادة 18 السابقة الذكر

ب 30 (يوما) فإنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة ويعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>2</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>3</sup> أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>4</sup> أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

أما في حالة إذا لم يختر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10<sup>1</sup>

ثانيا: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه: يمنح حق الامتياز في مفهوم القانون 10/03 لمدة أقصاها 40 سنة قابلة<sup>2</sup> للتجديد ومن ثم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حق الاستغلال لمدة 40 سنة شريطة تقديم طلبه المتضمن تجديد العقد قبل انتهاء مدته بسنة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup> وفي حالة عدم تجديده تعاد كل الأملاك إلى الدولة<sup>4</sup>.

كما أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز حق فسخ عقد الامتياز وعليه إشعار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة على الأقل عن رغبته في فسخ عقد الامتياز مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب القانونية التي تجعل المستثمر صاحب الامتياز بفسخ عقد الامتياز<sup>5</sup> إلا أنه حسب رأينا لا بد أن يكون سبب الفسخ مبررا، وذلك لأن استغلال الأراضي الفلاحية بتعلق بمصلحة عامة ذات طابع اقتصادي وتنموي للبلاد، والمستثمر صاحب الامتياز ملزم بمراعاة مقتضيات المصلحة العامة من جهة، وبتقيد بالتزاماته التعاقدية من جهة أخرى<sup>6</sup>

ثالثا الحق في توريث حق الامتياز: إن وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يؤدي إلى التوقف عن الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع

<sup>1</sup> أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من القانون 03/10

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>4</sup> أنظر المادة 05 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>5</sup> أنظر المادة 02 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>6</sup> أسية هتشان، المرجع السابق ص 50

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

الامتياز<sup>1</sup> وفي هذه الحالة وللحفاظ على استمرارية استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية نص المشرع في المادة 13 من القانون رقم 10/03 على أن حق الامتياز قابل للتوريث حيث ينتقل حق الامتياز إلى الورثة كل حسب نصيبه وفقا للقواعد القانونية والشرعية في التركة وقد حدد المشرع أجلا ممنوحا للورثة مدته سنة من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الحالات التالية :

- اختيار واحد منهم ليمثلهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم؛ عن حقوقهم حسب الشروط المحددة قانونا. وبعد انقضاء المدة المحددة أعلاه، والتي تمنح للورثة لاختيار أحد هذه الحالات يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup>. ولكن هناك ملاحظة هامة من القواعد العامة أن المال الذي يورث للورثة يجب أن يكون مملوكا للمورث ومن خصائص الملكية أنها حق دائم تبقى مادام الشيء المملوك باقيا، وتزول بزواله<sup>3</sup> لذلك فإن المشرع وقع في تناقض من خلال استعماله لمصطلح التوريث لأن طبيعة المال الموروث يختلف عن طبيعة حق الامتياز الذي يمنح لمدة محددة أي أن طبيعة الحق الممنوح على الأراضي الفلاحية هو حق مؤقت وليس مؤبد وبهذا كان على المشرع أن يستعمل مصطلح الانتقال إلى الخلف العام وليس مصطلح التوريث<sup>4</sup>.

رابعا: الحق في توقيع رهن على حق الامتياز:

<sup>1</sup> أنظر المادة 24 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أنظر المادة 25 من القانون 03/10

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار أحياء التراث العربي، الجزء الثامن

د ت، بيروت لبنان 1967، ص 534

<sup>4</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 148

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

بالنسبة في إطار القانون 87/19 الملغى فإنه للمستفيدين الحق في الحصول على قروض لتمويل مشاريعهم الفلاحية ،حيث كانوا يلجئون للبنوك ،منها البنك الفلاحي للتنمية الفلاحية من أجل الحصول على قروض تتعلق بالاستثمار أو الاستغلال<sup>1</sup> أما في القانون 10/03 فقد بينت المادة 12 المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326 / 10 بأن حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القرض التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية وبهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين ،ويهدف المشرع من خلال جعل حق الامتياز قابلا للرهن إلى توفير المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي وتنميته وتمكينه من القيام بمهامه الضرورية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

بما أن للمستثمر صاحب الامتياز حقوق فإن عليه أيضا التزامات يجب عليه الالتزام بها وهي كالتالي:

أولا الالتزام بالإدارة الشخصية والمباشرة: يجب على المستثمرين الفلاحين المستفيدين من الامتياز أن يقوموا بالإدارة الشخصية والمباشرة لمستثمراتهم الفلاحية أي أنه يمنع عنهم تأجير حقهم من الباطن ،وقد اعتبر المشرع ذلك من حالات إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته والتي ينجر عنها عقوبات ومن أهم الالتزامات التي كرسها القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية الجماعية هو المشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة ،تكريسا للمبدأ القائل الأرض لمن يخدمها وبهذه الكيفية تصبح للمعضو صفة مزدوجة أي أنه عامل شريك في نفس الوقت ،عكس ما هو عليه في الشركة المدنية إذ أن الشريك يقدم حصة من مال أو عمل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> رضا بوعافية ،المرجع السابق ،ص 121

<sup>2</sup> حكيمة كحيل ،المرجع السابق ،ص 155

<sup>3</sup> صادق وماحنوس ،المرجع السابق ص123

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

ثانيا العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي:  
تطبيقا لنص المادتين 23 و 24 من القانون 10/03<sup>1</sup> والمادة 03 من دفتر الشروط<sup>2</sup> فيجيب على كل مستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة ودائمة ويتعهد بالاعتناء بالأراضي والعمل على إثمارها والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية إذا تم فسخ عقد الامتياز لأحد أعضاء المستثمرة أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم يجب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة من أجل قيام هذا الأخير وبصفة انتقالية العمل على استغلال الأراضي الفلاحية إلى حين منح حق الامتياز<sup>3</sup>.

ثالثا: الالتزام بدفع المستحقات المالية:

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بدفع المستحقات المالية وتتمثل في دفع الإتاوة وأيضا سداد الرسوم والمصاريف.

1-الالتزام بدفع الإتاوة: إن قانون المالية هو الذي يحدد مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ زهيد بالنسبة لقيمة الانتفاع بالأرض لمدة 40 سنة قابلة للتجديد و السبب في ذلك أن يلتزم المستثمر صاحب الامتياز المحافظة على طابعها الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها وتحسين الإنتاج الفلاحي ،وفي نفس السياق دفع الإتاوة السنوية مقابل منح الدولة للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية ،وفي حالة عدم دفعها يعد

<sup>1</sup> أنظر المادتين 23 و 24 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10/326

<sup>3</sup> حكيمة كحيل ،المرجع السابق ،ص177

إخلاقاً الالتزام بأحد الالتزامات التعاقدية مما يمنح للدولة حق فسخ الامتياز بعد أجلين متتاليين وبعد اعدارين<sup>1</sup>.

ويتم دفع الإتاوة لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة بالولاية التي تقع في دائرتها الأملاك العقارية المكونة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ استحقاقها وعدم دفعها يعد إخلاقاً بالالتزام أو إنه على المستثمر صاحب الامتياز أن يرسل دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بعدم دفع الإتاوة<sup>2</sup>.

2- الالتزام بدفع الرسوم والمصاريف الأخرى: إن الالتزام بدفع الرسوم والمصاريف الأخرى هو أيضاً من الالتزامات التي أوجبها المشرع الجزائري على المستثمر صاحب الامتياز سواء كانت المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية والتي يمكن لهذه الأخيرة أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز<sup>3</sup>.

رابعاً: التصريح باتفاقات الشراكة: يجب على المستثمر صاحب الامتياز التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به<sup>4</sup> وهذا لتقاضي مختلف التجاوزات والمضاربات المتعلقة بعملية استغلال الأراضي الفلاحية وفي حالة عدم الالتزام بالتصريح عن كل اتفاقات الشراكة أو تقديم تصريحات كاذبة حول عقود الشراكة يمنح القانون للإدارة حق فسخ عقد الامتياز<sup>5</sup>.

### المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة:

تطرقنا في السابق إلى حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز الذي هو طرف من أطراف العقد، فكذاك للطرف الثاني حقوق والتزامات التي هي الدولة الممثلة باسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لذلك سنقوم بدراسة حقوق الدولة في الفرع الأول والتزاماتها في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 180.

<sup>3</sup> أنظر المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326.

<sup>4</sup> أنظر المادة 21 من القانون 03/10.

<sup>5</sup> أنظر المادة 09 من القانون 03/10.

### الفرع الأول: حقوق الدولة:

إن من أهم الحقوق المخولة للدولة هو حق الإدارة في تحصيل الإتاوة وحققها في توقيع عقوبات على صاحب الامتياز بالإضافة إلى حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الرقابة وممارسة حق الشفعة. أولاً: الحق في اقتضاء الإتاوة: لم يتضمن القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بتنظيم الإتاوة التي يدفعها صاحب الامتياز أو تحديد قيمتها أو كيفية دفعها وأحال كيفيات ذلك إلى قانون المالية غير أن المشرع تضمن النص عليها عند تحديد حالات إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وجعل عدم دفعها في حالات الإخلال غير أنه كان على المشرع جعل دفع الإتاوة من ضمن الالتزامات الواقعة على صاحب الامتياز في الفصل الرابع من نفس القانون، رغم ذلك تبقى الإتاوة من أهم الالتزامات الواقعة على صاحب الامتياز، ومن أهم حقوق الإدارة صاحبة الامتياز<sup>1</sup>

ثانياً: حق الدولة في ممارسة حق الشفعة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يرد على العقار بما في ذلك حق الانتفاع وحق الامتياز، وقد نظمها المشرع في المواد من 774 إلى 807 في القانون المدني<sup>2</sup>. ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري يجب عليه الإعلان عن رغبته في استعماله لهذا الحق وهذا الحلول لا يتم تلقائياً وإعلان الشفيع في رغبته لا تلقى دائماً الاستجابة الإيجابية من طرف المشتري بالسماح له بالحلول محله اتجاه البائع<sup>3</sup>، وهذا الحق نجده منصوص عليه في القانون رقم 03/10 هذا في حالة تنازل المستثمر صاحب الامتياز

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 25 ديسمبر 2011، تحت رقم 9365، المتعلقة بتهديد مبلغ الإتاوة السنوية.

<sup>2</sup> أنظر المواد 774 إلى 708 من القانون 75/58 المتضمن القانون المدني

<sup>3</sup> أحمد خالدي، الشفعة (بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

عند الاقتضاء يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به<sup>1</sup> ويتم ممارسة هذا الحق من قبله في حالة ما إذا لم يبدي المستثمر صاحب الامتياز رغبته في الرد أو غياب الرد في مدة شهر كامل<sup>2</sup> وهذا الحق نجده أيضا منصوص عليه في القانون 87/19 الذي أعطى للدولة ممارسة حق الشفعة بصفقتها مالكة الرقبة وحق التصرف للمستفيد<sup>3</sup> بالإضافة إلى أنه للديوان صلاحيات واسعة في ممارسة حق الشفعة له الحق في التأجير والبيع وكذا الاستغلال المباشر إذ انه مخول بتطبيق التنظيم العقاري وتنفيذ مهامه بدقة، وقد بينت أحكام القانون المدني والقانون 10/03 على أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر شرطين هما:

1- وجود تنازل بالبيع بعوض أو دون عوض لأحد ذوي حقوق المستفيد<sup>4</sup> وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة أو الوصية أو المقايضة أو انتقال الحصاة عن طريق الإرث.

2- وجود شفيح هو الدولة ممثل عنها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلا أن الملاحظ أن المشرع الجزائري أعطى الأولوية للأعضاء الآخرين في المستثمرة حق ممارسة حق الشفعة قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>5</sup> وقد أحسن ما فعل المشرع عندما أعطى أعضاء المستثمرين الأخرين حق ممارسة حق الشفعة إلا أنه لم يصب عندما أعطى لهم الأولوية مخالفا بذلك القواعد العامة والتي تعطي الأولوية لمالك الرقبة طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني وفي هذه الحالة الدولة هي مالكة الرقبة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 15 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أنظر المواد 22 21 20 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>3</sup> أنظر المادة 24 من القانون 03/10

<sup>4</sup> أنظر المادة 14 من القانون 03/10

<sup>5</sup> أنظر المادة 18 من القانون 03/10

<sup>6</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 63

ثالثا سلطة الرقابة: لقد منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10/03 والنصوص المتخذة التطبيقية، وكذا بنود دفتر الشروط. كما أنه أوجب على المستثمر صاحب الامتياز أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة من خلال السماح لهم بالدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة من أجل إنجاز عملهم<sup>1</sup> وتعد هذه السلطة ذات أهمية كبيرة للحفاظ على الأراضي الفلاحية وحسن استغلالها وذلك لأنه من بين أسباب فشل الأنظمة السابقة التي نجم عنها تدهور الأراضي الفلاحية ونقلص مساحتها تغيير وجهتها الفلاحية هو غياب شبه تام للإدارة لذا وتقاديا للوقوع في نفس الخطأ نص المشرع على حق الإدارة في ممارسة حق الرقابة إلا أن النص القانوني غير كافي بل لا بد من تفعيله في الميدان بشكل مستمر ودوري، و توفير لأعوان الرقابة كافة الإمكانيات المادية من أجل متابعة نشاطات المستثمرات الفلاحية، ومدى التزام المستثمرين أصحاب الامتياز بالتزاماتهم التعاقدية واللائحية<sup>2</sup>.

ونجد القانون 87/19 الملغى نص كذلك على سلطة الرقابة بحيث أعطى هذه المهمة لمديريات المصالح الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة والقيام بالزيارات الميدانية والتفتيشات لمعاينة المخالفات، ورفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء ويمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حق الانتفاع للمستفيد.

رابعا: سلطة توقيع الجزاءات: أن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء إلى القضاء<sup>3</sup> والتي هي بمثابة عقوبة

<sup>1</sup> أنظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>2</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 60

<sup>3</sup> مخلوف بجرده، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 102

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

لضمان تنفيذ العقد وهذه الجزاءات متنوعة منها الجزاءات المالية ووسائل الضغط والإكراه المختلفة وأخيرا الفسخ<sup>1</sup>.

في نفس السياق نص المشرع في القانون 10/03 والمرسوم التنفيذي رقم 10 / 326 على الجزاءات المالية والفسخ الإداري كجزاء لإخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية واللائحية.

1-الجزاءات المالية: إن هذه الجزاءات هي عبارة عن مبالغ تقوم الإدارة بتهديدها مسبقا

وهذا كجزاء عند إخلال المتعاقد معها بالتزام من التزاماته لكن إذا ما تحقق هذا الإخلال المنصوص عليه فإن للإدارة الحق في أن توقع هذه العقوبة المالية بنفسها ،دون حاجة إلى أن تثبت أنه قد أصابها ضرر من ذلك الإخلال ،وهذا الإجراء يغني الإدارة عن نظام التهديدات المالية<sup>2</sup>.

بالرجوع لنص المادة 26 من القانون 10/03 نجدها نصت على أنه للإدارة حق توقيع جزاء مالي تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزامه<sup>3</sup>.

2-فسخ العقد الإداري للامتياز:

يكون فسخ العقد الإداري للامتياز ذلك بعد معاينة هذا الإخلال من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يثبتته عن طريق محضر قضائي يتم أعذار المستثمر من خلاله لضرورة الامتثال لأحكام هذا القانون ودفتر شروطه وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10 وأكدت الفقرة 02 من نفس المادة على أنه في حال عدم امتثال المستثمر وبعد انقضاء الأجل المذكور في الأعذار تقوم إدارة أملاك الدولة

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي ،الوجيز في القانون الإداري ،دراسة مقارنة ،دار الفكر العربي ،القاهرة ، 1975 ،ص 684

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق ،ص 684

<sup>3</sup> أنظر المادة 26 من القانون 03/10

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز دون اللجوء للقضاء للطعن في هذا القرار وذلك في أجل شهرين من التبليغ<sup>1</sup>. كما أضافت المادة 29 من القانون 03/10 الحالات التي تعد إخلالا بالتزامات المستثمر وهي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأماك السطحية.
  - عدم استغلال الأراضي أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة.
  - التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية .
  - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين<sup>2</sup>.
- لم يحدد المشرع هذه الحالات هل هي على سبيل الحصر أم على سبيل المثال ، لكن الأرجح أنه على سبيل المثال. بالنسبة لكل هاته الحقوق السابقة فقد نص عليها المشرع الجزائري صراحة في القانون 10/03 لكن بالنسبة للإدارة المانحة لعقد الامتياز فإن لها سلطات أخرى لم يأتي النص عليها في القانون السابق الذكر ولكن جاء في القواعد العامة ومن بينها:

1- سلطة تعديل عقد الامتياز: توجه الرأي الغالب في الفقه الإداري الفرنسي والعربي إلى فكرة قبول أن الإدارة تملك حق أن تعدل بإرادتها المنفردة في التزامات المتعاقد معها بموجب عقد الامتياز وذلك بزيادة تلك الالتزامات أو الإنقاص منها ويجب أن لا تتجاوز تلك التعديلات حدا معيناً والإجازة للمتعاقد أن يطلب فسخ العقد<sup>3</sup>.

بالرجوع للقانون رقم 10/03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10 / 326 لم يأتي بالنص على سلطة الإدارة المانحة للامتياز في تعديل عقد الامتياز ، إلا أنه يمكن لهذه الأخيرة

<sup>1</sup> أنظر المادة 28 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أنظر المادة 29 من القانون 03/10

<sup>3</sup> سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق ، ص 685

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

ممارسة هذه السلطة إذا اقتضت المصلحة العامة المتعلقة بحسن استغلال الأراضي الفلاحية والحفاظ على وجهتها الفلاحية ذلك في حدود الشروط المذكورة سابقاً<sup>1</sup>.

2- سلطة الإشراف والتوجيه: سلطة الإشراف تعني تحقق الإدارة من أن المتعاقد قد قام بتنفيذ كل التزاماته على النحو المتفق عليه، أما التوجيه فهو توجيه أوامر لاختيار الطريقة الأمثل لتنفيذ الالتزام العقدي، أو أن ينفذ تلك الالتزامات على نحو معين في حدود الشروط والكيفيات المتفق عليها في العقد، كما يمكنها أن تستعمل سلطة الإشراف والتوجيه حتى ولو لم تحتفظ به الإدارة صراحة في شروط العقد لأنه حق قائم في كل العقود الإدارية<sup>2</sup>

بالرجوع للقانون رقم 10/03 نجد أن سلطة الإشراف والتوجيه غير منصوص عليها بشكل صريح إلا أن الإدارة يمكن أن تستعمل هذه السلطة لتوجيه المتعاقد حول كيفية استغلال الأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات الدولة والجزاء المترتبة عند إخلالها بالتزاماتها:

لم يتضمن القانون 03 /10 المهدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، الالتزامات الواقعة على الإدارة المانحة الامتياز لكن بالرجوع للقواعد العامة المنظمة للعقد الإداري بصفة عامة وعقد الامتياز بصفة خاصة قد تضمنت التزامات الإدارة كما حددت جزاء مخالفة هذه الالتزامات.

أولاً: التزامات الدولة:

1- التقيد بحقوق الامتياز: لا يحق للإدارة باستثناء ممارسة الحقوق العادية التي خولها إياها عقد الامتياز التعرض للحقوق التي منحها العقد لصاحب الامتياز بأي طريقة، فليس لها أن تتعاطى مع المستفيدين سوى تلقي الشكاوى أما في حال قيام صاحب الامتياز بتصرف من شأنه مخالفة عقد الامتياز كالحصول على رسوم مرتفعة لا يحق للإدارة

<sup>1</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 59

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 683

<sup>3</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 59

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

التدخل مباشرة والطلب من المنتفعين عدم تسديد الفواتير بل عليها اتخاذ الإجراءات الأخرى في حق صاحب الامتياز<sup>1</sup> لحميله على إعادة النظر في الأمور التي قد تجاوز فيها مضمون عقد الامتياز بالإضافة إلى ضرورة احترام الإدارة كافة الشروط المنصوص عليها في العقد وما هو مفروض عليها كما تلتزم بمراعاة قواعد حسن النية فضلا عن تنفيذ العقد بأكمله دون الاقتصار على جزء منه فقط.

2- منح التراخيص اللازمة لصاحب الامتياز: تتولى الإدارة المانحة للامتياز منح الملتزم لتراخيص اللازمة لاستغلال واستثمار الأرض الفلاحية وأن كان مضمون العقد يفرض القيام بإنشاءات أو تجهيزات تمتد إلى ملكها لذلك يمكن أن يتضمن عقد الامتياز في مصلحة تنفيذ مضمون عقد الامتياز كموضوع الارتفاقات مثلا فالإدارة ملزمة باتخاذ القرارات اللازمة بهذا الشأن.<sup>2</sup>

3- احترام المواعيد: الأصل أن تكون المواعيد المحددة في العقد الإداري بصفة عامة وعقد الامتياز بصفة خاصة ملزمة للمتعاقد مع الإدارة، لكنه قد يحدث أن ينص في العقد على إلزام الإدارة والمتعاقد معها بالمدة المحددة في العقد لتنفيذه وقد لا يتضمن العقد تحديدا لمدة التنفيذ أو يجيء شرط المدة عاما في هذه الحالة نرى أن يشار إلى ما هو متعارف عليه من مدد للتنفيذ تتناسب مع طبيعة العمل فلا يجوز للإدارة إطالة مدة التنفيذ أو تقصيرها مع وجوب مراعاة ظروف العمل.<sup>3</sup>

وعليه فإن هاته الالتزامات لم ينص عليها المشرع في القانون 10/03 لكن مقتضيات العقد وطبيعته وتنفيذه، بصفة قانونية ومنظمة تفرض على هذا العقد حتى ولم ينص عليها المشرع صراحة.

ثانيا الجزاءات المترتبة على الإدارة مانحة الامتياز: تختلف العقوبات التي يمكن توقيعها على الإدارة المانحة للامتياز قد يوقع على المتعاقد فلا يمكن لصاحب الامتياز الطلب

<sup>1</sup> نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 140

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 139

<sup>3</sup> أسية هنتشان، المرجع السابق، ص 66

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

من السلطة القضائية توجيه إنذار للإدارة، كما لا يمكنه الاستقادة من وسائل التنفيذ الجبري ضد الإدارة لكن يتمتع ببعض الوسائل التي تمكنه من الحصول على حقوقه، فعدم تنفيذ الإدارة لواجباتها من شأنه أن يفسر وفقا لمفهوم القوة القاهرة إن كان من شأن تصرف الإدارة عدم السماح لصاحب الامتياز استعمال المرفق العام كعدم منح التراخيص اللازمة.<sup>1</sup>

وعدم التزام الإدارة المانحة للامتياز بمضمون بنود العقد تكون قد امتنعت عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية الإلزامية، ما يرتب عليها التزامات مالية تجاه صاحب الامتياز قوامها التعويض عن أي ضرر يصيبه من جراء ذلك. والمسؤولية المالية التي يمكن أن تترتب على الإدارة المانحة للامتياز جزاءا على مخالفتها قاعدة عقدية تفرض بمعزل عن أي نص تشريعي أو تنظيمي خاص بها، حيث أن مجرد حرمان الملتزم من الاستقادة من حقوقه الثابتة في العقد يخوله مطالبة الإدارة التعويض المناسب ومن باب أولى إذا أدى تصرف هذه الأخيرة إلى حرمان الملتزم من استغلال الأراضي الفلاحية فيحق لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء عدم تقييد الإدارة بواجباتها التعاقدية.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: انقضاء عقد الامتياز وتسوية منازعاته:

تنوعت الشعارات التي تنادي بتحقيق الاكتفاء الذاتي في الميدان الزراعي منذ الاستقلال إلا أن الواقع الذي تعرفه الأراضي الفلاحية عكس ذلك، بل ما يزيد الطين بلة هو تدهور المستثمرات وتقلص الأراضي الفلاحية من سنة إلى أخرى وقد تعددت أسباب ذلك فمنها ما يرجع إلى إهمال لمستفيدين وإعلامهم بالتزامهم الأساسي وهو حسن استغلال الأراضي الفلاحية والحفاظ على وجهتها لفلاحية في ظل غياب شبه تام للإدارة.

<sup>1</sup> نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 140

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 141

وتقاديا للوقوع في أخطاء القانون 87/19 منح المشرع الجزائري للإدارة حق إنهاء حق الامتياز عند مخالفة المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته التعاقدية واللائحية كما أن الامتياز محدد المدة، وبالتالي عند انتهاء هذه الأخيرة تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية، كما منحت للمستثمرين أصحاب الامتياز حق طلب فسخ عقد الامتياز. ومن الأسباب أيضا ما يرجع إلى كثرة المنازعات القضائية المتعلقة باستغلال الأراضي والأمالك التابعة لذمة المستثمرة الفلاحية سواء بين أعضاء المستثمرة أو مع الإدارة، هذا ما أبعد الفلاحين عن خدمة الأرض ومن هذا المنطلق سوف نقوم بدراسة طرق انقضاء عقد الامتياز في المطلب الأول وتسوية منازعاته في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: انقضاء عقد الامتياز:

بما أن الامتياز عقد إداري فإنه مؤقت بمدة معينة فإذا عهدت الإدارة إلى أحد أشخاص القانون الخاص بمهمات إنشاء وتسيير مرفق عام فلا يعني ذلك أنها عهدت بذلك بصفة مطلقة ونهائية وبذلك لا يتصور أن يكون امتياز المرافق العامة أبديا لما يمثله ذلك من تخلى وتنازل الإدارة المتعاقدة عن سلطتها في تنظيم المرافق العامة وباعتبار أن حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز شأنهما شأن الحقوق الأخرى قد ينتهيان بطريقة عادية أو بطريقة غير عادية وهذا ما سيتم تفصيله في الأتي<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: انقضاء عقد الامتياز بالطرق العادية:

عقد الامتياز عقد إداري مؤقت ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصرا

جوهريا وبالتالي انقضاء المدة الزمنية المحددة لنهايته حتما يؤدي إلى انقضاءه بقوة القانون ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد<sup>2</sup> ولا يحول اعتبار عقود الامتياز الإدارية من العقود المحددة بمدة قصوى دون تجديدها عند نهاية المدة

<sup>1</sup> أسية هتشان، ص70

<sup>2</sup> نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص150

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

المتفق عليها والمبينة في العقد إذ يحق للملتزم القديم عند انقضاء عقده القديم أن يتقدم مرة أخرى ولمدة جديدة بمقتضى عقد جديد<sup>1</sup>.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة عقد الامتياز في القانون 10/03 وهي 40 سنة ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ شهر العقد الإداري ولكن تحديد المدة لا يحول دون تجديد عقد الامتياز عند نهاية مدته<sup>2</sup> على الأقل 12 شهرا قبل انقضائه بتقديم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن طلب تجديد عقد الامتياز وعليه الامتياز قابل للتجديد كما أن عدد مرات التجديد لم يحددها المشرع الجزائري<sup>3</sup> وفي حالة عدم تجديد عقد الامتياز ينتهي هذا الأخير، وتسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت ممنوحة بموجبه، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها<sup>4</sup>.

وعند مقارنة عقد الامتياز الوارد في القانون رقم 10/03 و الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق لعمومية، نجد أن الإدارة في هذا الأخير تملك الحق في اختيار طريقة لإدارة المرفق العام أو منح امتياز جديد حسب ما تراه محققا للمصلحة العامة، فيندرج هذا ضمن سلطتها التقديرية، هذا ما نستخلصه أيضا من نص المادة 17 من القانون 10/03 حيث تمنح إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأي صفة كانت<sup>5</sup> ونجد أن العبارة الأخيرة جاءت عامة، وعليه ينتهي عقد الامتياز بعدم تجديده كما يمكن للإدارة منحه لأشخاص آخرين ضمانا لاستغلال الأراضي الفلاحية، لأن استغلالها مرتبط بالمصلحة العامة، ويدخل ضمن نطاق سلطتها التقديرية<sup>6</sup> وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 789

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من القانون 03/10

<sup>3</sup> أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>4</sup> أنظر المادة 26 من القانون 03/10

<sup>5</sup> أنظر المادة 17 من القانون 03/10

<sup>6</sup> علي خطار الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى دار وائل للنشر، الأردن، 2003، ص 356

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأموال السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام القانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: انقضاء عقد الامتياز بالطرق غير العادية:

قد ينقضي عقد الامتياز بطريقة استثنائية وقبل نهاية المدة المنصوص عليها في العقد وترجع هذه النهاية وقبل الأوان لأسباب متعددة ومتنوعة منها ما يعود لرغبة المتعاقدان ومنها ما يرجع لخطأ جسيم ارتكبه الملتزم أي كعقوبة توقع على الملتزم لإخلاله بالتزاماته التعاقدية ومنها ما يرجع لأسباب أخرى.<sup>2</sup>

أما في القانون 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة فإنه ينتهي عقد الامتياز بفسخ العقد أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية واللائحية كما ينتهي بطلب المستثمر صاحب الامتياز وقبل انتهاء المدة القانونية لنفاذه وينتهي أيضاً عقد الامتياز وقبل انتهاء المدة القانونية لنفاذه في حالة استرجاع الدولة لوعائها العقاري.

أولاً: إنهاء الامتياز بمبادرة من طرف الإدارة المانحة للامتياز:

بالرجوع إلى القانون رقم 10/03 نجد أنه قد منح الإدارة حق فسخ عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية<sup>3</sup> ورغم أن المشرع الجزائري أعترف صراحة لجهة الإدارة بحق ممارسة سلطة الفسخ الإداري أو الإنفرادي غير أنه علق ممارسة هذه السلطة على إجراء جوهري يتمثل في الأعدار قبل اللجوء للفسخ، ليكون هذا الأخير بمثابة حجة للإدارة ضد المتعاقد معها وأن لا تبادر إلى الفسخ إلا بعد أن توجه له الإنذار لتدارك الوضعية، غير أنه إذا لم يبالي بذلك جاز لها اتخاذ الجزاء اللازم المتمثل في الفسخ الإداري الإنفرادي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 30 من القانون 03/10

<sup>2</sup> علي خطار الشنطاوي، المرجع السابق، ص 357

<sup>3</sup> أنظر المادة 23 من القانون 03/10

<sup>4</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 74

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

### 1- حالات وجود اخلالات تجاه المستثمرة الفلاحية:

يتم فسخ العقد دون اللجوء القضاء وقبل انتهاء مدته القانونية من طرف الإدارة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المتمثلة في:

أ- عدم استغلال المستثمرة الفلاحية: إن استغلال المستثمرة الفلاحية هو من أهم الالتزامات الواجبة للمستثمر لأنه يتعلق بمصلحة اقتصادية واجتماعية وعند إخلاله بهذا الالتزام فالإدارة الحق في فسخ العقد الإداري ،وقد حددت مدة الانقطاع عن الاستغلال بمدة سنة واحدة.<sup>1</sup>

ب- تحويل المستثمرة الفلاحية عن وجهتها الفلاحية: يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات جهة فلاحية<sup>2</sup>، وتعرف الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً<sup>3</sup> وعليه إذا قام المستثمر بتهويل الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها سواء تعبير مادي أو قانوني لا يتعلق بالنشاط الفلاحي ،ودون علم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإنه يتعرض لفسخ عقد الامتياز.<sup>4</sup>

ج- البناء بدون رخصة: على المستثمر صاحب الامتياز احترام الإجراءات القانونية والإدارية في حالة البناء وإذا قام هذا الأخير بالبناء بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يؤدي بالإدارة إلى فسخ عقد الامتياز.<sup>5</sup>

د- التأجير من الباطن: إن إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية من الالتزامات التي يجب على المستثمر صاحب الامتياز الالتزام بها، فلا يمكنه تأجير هذه الأراضي وقد أشار المشرع الجزائري إلى حالة الإيجار من الباطن.

<sup>1</sup> أنظر المادة 29 من القانون 03/10

<sup>2</sup> أنظر المادة 14 من القانون 08 / 16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من القانون 90 / 25 ،المتضمن قانون التوجيه العقاري

<sup>4</sup> أنظر المادة 29 من القانون 03/10

<sup>5</sup> أنظر المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

هـ- غياب الإدارة المباشرة والشخصية: يعتبر المستثمر صاحب الامتياز مخلا بالتزامه في حالة غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر الفلاحية مما يسمح للإدارة فسخ عقد الامتياز كما أن سلطة الرقابة الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم الوسائل التي تمكن وتسهل الكشف على غياب الإدارة المباشرة والشخصية في استغلال الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

2- حالات وجود إخلال تجاه الدولة: وهما حالتين في حالة عدم دفع الإتاوة وحالة عدم التصريح للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن اتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.

أ- عدم دفع الإتاوة: تمنح الدولة للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية مقابل دفع الإتاوة تحددها وتخصصها قوانين المالية ويعد دفع الإتاوة التزام على عاتق المستثمر صاحب الامتياز وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يمنح القانون رقم 10/03 للإدارة حق فسخ عقد الامتياز بعد أجلين متتاليين وإعذارين غير مشهرين.<sup>2</sup>

ب- عدم التصريح باتفاقات الشراكة والتنازل: يعد التصريح باتفاقات الشراكة والتنازل على عاتق المستثمر صاحب الامتياز وفي حالة عدم الالتزام بذلك أو تقديم تصريحات كاذبة للإدارة لها الحق في فسخ عقد الامتياز.<sup>3</sup>

ثانيا : إنهاء الامتياز بمبادرة من صاحب الامتياز: لقد أجاز القانون السالف الذكر 10/03 لصاحب الامتياز بطلب فسخ الامتياز أمام القضاء دون تحديد حالات وإجراءات ذلك ،كما لم يتضمن المرسوم التنفيذي 10 / 326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كيفية فسخ الامتياز من طرف صاحب الامتياز.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>2</sup> أنظر المادة 29 من القانون /10

<sup>3</sup> أنظر المادة 08 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10/326

<sup>4</sup> صادق وماحنوس ،المرجع السابق ،ص 128

### الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن انقضاء عقد الامتياز:

أقر المشرع أنه في حالة ترتب إنهاء مدة حق الامتياز تقوم الدولة باسترجاع الأراضي الفلاحية والأموال السطحية الممنوحة في إطار الامتياز في الحالة التي تكون عليها عند الحكم بإنهاء الامتياز.

كذلك أقر الحق في التعويض عن نهاية الامتياز وتتولى إدارة الأملاك الوطنية تحديده بالنسبة للأملاك السطحية، وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز يتم طرح 10% كتعويض عن الأضرار الناتجة عن هذا الإخلال ويمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة، ونص المشرع أن الامتيازات والرهن التي تقل المستثمرة في حالة وجودها تدخل في حساب مبلغ التعويض.<sup>1</sup>

وما يلاحظ أن المشرع لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الأضرار، وعليه فمادام أن عقد الامتياز يعتبر عقد إداريا فيكون الاختصاص للقضاء الإداري<sup>2</sup> وكذلك أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في عقد الامتياز لدى الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغه بفسخ هذا العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز:

إن معيار الاختصاص في الجزائر هو معيار تشريعي وليس قضائي، وهو يرتكز على أساس المعيار العضوي أي أن العبرة في تحديد الاختصاص من بين القضاء العادي والقضاء الإداري لفض النزاعات المتعلقة بشتى العقود، بما فيها عقد الامتياز، هو المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي بموجبها يتهدد اختصاص جهات القضاء الإداري بكل نزاع تكون الدولة

<sup>1</sup> أنظر المادتين 27-26 من القانون 03/10

<sup>2</sup> فاطمة الزهراء عليان، المرجع السابق، ص 105

<sup>3</sup> أنظر المادة 28 من القانون 03/10

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع وماعدا ذلك فهو من اختصاص القضاء العادي<sup>1</sup>

### الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

إن القسم العقاري هو المختص في النظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية أو استغلالها<sup>2</sup>.

ومن الملاحظ ومن خلال نص المادة 513 أن القضاء العادي وبالتهديد القسم العقاري بالمحكمة هو المختص في المنازعات التي تنشأ ما بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم، أو الغير والتي تتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية وترفع هذه النزاعات في شكل دعاوي قضائية، وقد حدد المشرع الجزائري هذه الشروط وهي شروط موضوعية تتمثل في الصفة والمصلحة والإذن وشروط شكلية وهي عريضة افتتاح الدعوى، التكاليف بالحضور<sup>3</sup>.

أولاً: الدعاوي المتعلقة بحماية حق الامتياز:

بالنسبة للدعوى في النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية يجب أن ترفع باسمها لا باسم أعضائها لأنها شركة مدنية وعلى العضو أو أعضاء المستثمرة عند رفع الدعاوي المخول لهم قانوناً إثبات صفتهم أي علاقتهم بالأراضي الفلاحية ولا يكون ذلك إلا بإظهار عقد الامتياز المسجل والمشر في المحافظة العقارية والمثبت لحق الامتياز الممنوح لهم من طرف الدولة لا غير<sup>4</sup>

<sup>1</sup> ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد حيدر بسكرة، 2011-2012، ص 250

<sup>2</sup> أنظر المادة 513 من القانون 08/09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>3</sup> زينب شويخة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 08/09 الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار أسامة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 39-40

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، ليلي رزقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 122

1- دعاوى حماية الحيازة: تتمثل دعاوى حماية الحيازة في كل من دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة.

أ- دعوى استرداد الحيازة: نصت المادة 525 من القانون 08 / 09 على أنه يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن أعتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني.

لهذا يجوز للمستثمر استرداد حيازته التي انتزعت منه بالتعدي أو الإكراه مع إثبات أن وقت انتزاعها منه كان حائز للعقار حيازة مادية وقت الغصب، ولا يشترط في رفع هذه الدعوى حسب نص المادة 542 من القانون 08 / 09 أن تدوم حيازة المستثمر سنة كاملة قبل فقدانها بالتعدي أو الإكراه وما على القاضي سوى الحكم برد الحيازة إلى المستثمر صاحب الامتياز.

ب- دعوى منع التعرض: يمكن للمستثمر أن يرفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد شركائه في الشيوخ أو ضد الغير دون الحاجة إلى تدخل شركائه في الشيوخ معه في الدعوى، إذا تعرض إلى التهديد والاعتداء أثناء ممارسته لحق الاستغلال على الأراضي الفلاحية، دون أن يتم انتزاعها كهرمانه من حرث الأرض أو جني محصولها، ويجب أن يثبت في دعواه أنه وقت وقوع التعرض كان حائزا على العقار حيازة هادئة ومستمرة علنية لا يشوبها أي غموض لأن القاضي يبحث عن مظاهر الحيازة ويتحقق من وجودها قبل النطق بحكمه ولا يجوز إهمال قاعدة حجية الشيء المقضي فيه إذا تعلق النزاع بدعوى عدم التعرض في الحيازة ذلك أن القانون خول الحائز حق حماية حيازته عند كل تعرض جديد بعد انتهاء التعرض السابق.<sup>1</sup>

ج- دعوى وقف الأعمال الجديدة: دعوى وقف الأعمال الجديدة هي الدعوى التي تهدد صاحب حق الامتياز بحيث يشرع الغير في أعمال من شأنها حرمان المستثمر

<sup>1</sup> عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 375،

من استغلال الأراضي الفلاحية المقررة له قانونا كقيام أجنبي بغرس أشجار ،فهى دعوى تحمي من اعتداء وشيك الوقوع ولو وقع فعلا لأصبح يشكل اعتداء<sup>1</sup> وحتى تقبل الدعوى لا بد من رفعها قبل الانتهاء من الأعمال الجديدة أي خلال سنة من وقت البدء في الأعمال يرفعها المستثمر أو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية باسم ممثلها الرئيسي هذا الشخص الذي بدأ بالأشغال على أراضي المستثمرة مع إثبات الحياة الهادئة والعننية والمشهرة ،فيصدر القاضي أمرا بوقف الأعمال أو الأشغال إلى أن يفصل في دعوى الموضوع.<sup>2</sup>

2- دعوى منع التعدي على حق الامتياز: إذا قام الغير بالتعدي على أرض المستثمرة الفلاحية دون وجه حق فإن لهذه الأخيرة الحق في رفع دعوى قضائية بواسطة رئيسها أمام القاضي العقاري ،مدخلين بذلك وزير المالية ممثلا قانونا بمدير أملاك الدولة ويكون طلبهم إلزام الغير وكل شاغل بإذنه إخلاء أرض المستثمرة الفلاحية والمطالبة بإخلاء الأرض لا يعني التشكيك في ملكية الوعاء العقاري ،ذلك أن موضوع الطلب القضائي يتمحور حول التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ،أي تتعلق بالحماية القضائية حق الامتياز الممارس على هذا الوعاء من تعدي الغير عليه ويعود الاختصاص للبت في مثل هذه الدعاوي إلى القاضي العقاري.<sup>3</sup>

3- دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح: إذا وقع نزاع بسبب عدم التقاهم حول اقتسام الأرباح ،فإن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري يطالب فيها بأرباحه من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وعليه تقديم ما يثبت أنه قام بالأعمال المسندة إليه حسب توزيع المهام الداخلية بين المستثمرين كأن يقدم مثلا أي وثيقة تفيد وجود حصيلة نشاط المستثمرة كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة ،ولا بد على المستثمر صاحب الامتياز إثبات أنه قد شارك

<sup>1</sup> المرجع نفسه ،ص375

<sup>2</sup> حكيمة كحيل ،المرجع السابق ،ص 188

<sup>3</sup> المرجع نفسه ،ص 189

في الأعمال بطريقة مباشرة وشخصية وهذا ما تم تأكيده من خلال القرار رقم 191795 المؤرخ في 1999/12/22<sup>1</sup>.

الذي جاء فيه " أن القضاء بمنح التعويض للمطعون ضده لمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا لاستغلال ضمن إطار جماعي وحسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء هو مشوب بالقصور في التسبب" ثانيا: دعاوي ناتجة عن التزام المستثمرة الفلاحية:

بما أن للمستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة<sup>2</sup> فلها القيام بمختلف التصرفات القانونية من أجل تسيير أمورها ،فنتيجة لتعاملها مع الغير قد ينشأ عنه العديد من المنازعات.

4- الدعاوي الناتجة عن التزامات المستثمرة التعاقدية: ترفع المستثمرة باسم رئيسها دعوى بصفتها مدعية من أجل إلزام المدعي عليه تنفيذ ما عليه من التزامات أو فسخ العقد ،كما يمكن رفع دعوى من طرف الغير بصفته مدعي على المستثمرة لنفس الغرض ،وعلى اعتبار أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لا يكون إلا بمقابل دفع إتاوة سنوية ولأن عقد الامتياز بمثابة عقد إيجار حسب تكييف المشرع له من خلال نص المادة 29 من القانون 03/10 فإن عدم دفع مبلغ الإتاوة يجعل مديرية أملاك الدولة تقاضي المستفيدين أمام القاضي العقاري من أجل تحصيلها للإتاوى استنادا لنص المادة 512 من القانون 09/08.

5- الدعاوي الناتجة عن التزامات المستثمرة غير تعاقدية: قد ينتج عن أفعال الغير أو عن المستثمرة الفلاحية أضرارا تصيب كل منهما فنتيجة لهذا الفعل الضار يترتب عنه مسؤولية تقصيرية ،ينشأ للمضروب فيها بسبب الفعل الضار حقا في التعويض حسب ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب دون نقص أو زيادة ،وأقرب وقت لتقدير

<sup>1</sup> قرار رقم 191795 المؤرخ في 22/12/1999 المجلة القضائية 2001 ،العدد 01 ص 235

<sup>2</sup> أنظر المادة 20 من القانون 03/10

التعويض يكون يوم الضرر فهي دعوى تنشأ عند الإخلال بالتزام قانوني وليس التزام عقدي.

فإذا كانت المستثمرة الفلاحية هي المتسببة في الضرر للغير، فله رفع دعوى ضدها مطالباً بالتعويض لجبر الضرر أما إذا كان الغير هو المتسبب في الضرر، فيكون للمستثمرة الفلاحية رفع دعوى الحصول على التعويض<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

تكون العلاقة بين الإدارة المانحة للامتياز والملتمز دائماً من القانون العام ما يجعل منازعاتها من اختصاص القضاء الإداري، ومجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 03/10 هي الدعاوي التالية:

أولاً: دعاوي استحقاق الملكية: ترفع هذه الدعوى من طرف الدولة إذا ما ادعى الغير بملكية الأراضي الفلاحية التي منحتها للمستثمرين بصفتها مالكة للرقبة أمام القضاء الإداري الذي يكون مختصاً في الفصل في دعاوي الملكية واستحقاقها ضد هؤلاء، وعلى المدعي أيضاً أن يوجه دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة طبقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية ويمكن في هذه الحالة استدعاء المستثمرة ووزارة الفلاحة في النزاع وإذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها وإذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الاختصاص<sup>2</sup> إلا أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تمسكت باختصاصها في نزاع يتعلق بالتشكيك في الملكية في القرار الصادر عنها بتاريخ 1999/04/28 قرار رقم 186635<sup>3</sup> وجاء فيه حيث أن قضاة الموضوع لم ينفوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخصية الاعتبارية كما ذهب إليه الطاعنون خاصة وأن المادتين 13 و 14 من القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 / 12 / 1987 أقرت المستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص

<sup>1</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 195 - 196

<sup>2</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 90 - 91

<sup>3</sup> قرار رقم 186635، المؤرخ في 28 / 04 / 1999 المجلة القضائية 2000، العدد 01 ص 145

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية إنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 06 من القانون المذكور، وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمنا أحكام القانون رقم 30 / 90 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية لا سيما المواد 10 و 125 منه وكذا المادة 191 من المرسوم رقم 427 / 12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.<sup>1</sup>

ثانيا: دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها: تقتصر هذه الدعوى في إطار تطبيق القانون 10/03 على الدولة فقط، إذ يحق لها أن تسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بعد أن يتم إسقاط حقوق المستفيدين أو ورثتهم نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون، وبعد اعدارين متتابعين بفترة شهر واحد يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>2</sup>

كما تسترجع أيضا هذه الأملاك في حالة نهاية عقد الامتياز بإحدى الحالات المشار إليها في المادة 26 من القانون 10/03 ويترتب على هذا إخلاء المستثمر صاحب الامتياز الأراضي الفلاحية التي هي ملكا للدولة، مع تعويض تحده أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية المنجزة من طرف المستثمر على هذه الأرض الفلاحية وطالما أن الدولة طرفا في النزاع باعتبارها مالكة الأرض فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري إعمالا لنص المادة 800 من القانون 09 / 08 وترفع الدعوى باسم الدولة ممثلة بوزير المالية ضد كل مستفيد لم يمثل لأحكام القانون 10/03 لا سيما المادة 30 والمادة

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2003، ص20

<sup>2</sup> حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص204

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

09 من المرسوم التنفيذي له تطبيقاً لنص المادتين 10 و125 من قانون 90 / 30 المعدل والمتمم ،والمادة 191 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427 المعدل والمتمم<sup>1</sup> وقد أكدت المادة السابقة الذكر على كيفية توزيع التمثيل أمام القضاء كما سمح لوزير المالية أن يكلف مديرية أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء<sup>2</sup> وهو ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد إذ يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة في تمثيل الدولة أمام القضاء مع الإشارة إلى أن المشرع في القانون 87/19 نص على حالة إسقاط حق الانتفاع بسبب إخلال المستغلين للأراضي الفلاحية ،عند ارتكابهم إحدى المخالفات الواردة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90 / 51 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون 87/19 حيث أنه لا بد على الوالي رفع القضية المتضمنة إسقاط حق الانتفاع و التعويض عن الأضرار المتسبب بها<sup>3</sup> وبالرجوع للقرار رقم 117969 المؤرخ في 1997/07/06<sup>4</sup>.

ثالثاً دعوى التعويض:

تعتبر دعوى التعويض من دعاوي القضاء الكامل وهي دعوى شخصية وذاتية لأنها تهدف إلى التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية لرافعها ،وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب إلى الإدارة وإنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية بين الخطأ والضرر ،وفي هذه الحالة يحق للمتضرر طلب التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة به عن طريق دعوى التعويض التي يجب رفعها أما القضاء الإداري ،وبهذا فهي دعوى تهدف إلى الحصول على حكم بمبالغ مالية كتعويض عن ضرر تسببت فيه الإدارة لصاحب الامتياز<sup>5</sup> ،وبالتالي وفي هذا السياق فإنه يمكن للمستفيدين رفع هذا النوع من الدعاوي

<sup>1</sup> المرجع نفسه ،ص 205

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ،ليلي زروقي ،المرجع السابق ،ص 104

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ،القضاء العقاري ،المرجع السابق ،ص 20

<sup>4</sup> القرار رقم 117969 المؤرخ في 06 / 07 / 1997 المجلة القضائية العدد 02 ص148

<sup>5</sup> حكيمة كحيل ،المرجع السابق ، ص 206

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، ذلك من أجل المطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم ومثال على ذلك في حالة طلب التعويض عن الأملاك المتنازل عنها من طرف الدولة في ظل القانون 87/19 والتي تعتبر جزء لا يتجزأ عن المستثمرة الفلاحية بالنسبة للمنتجين الذين قد يتم إسقاط حقوقهم بموجب قرارات ولائية، بسبب عدم إيداع هؤلاء لملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإذن لهؤلاء الحق في رفع دعاوى قضائية أمام القضاء الإداري الذي يختص بالنظر في دعوى التعويض عن تلك الممتلكات التي هي ملكا لهم وليس ملكا للدولة حسب نص المادة 07 من القانون 19/87<sup>1</sup>

رابعاً: دعوى فسخ العقد الإداري:

في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية أو اللاتحوية فإن المشرع أعطى الإدارة سلطة فسخ عقد الامتياز وذلك كعقوبة للمستثمر على تقصيره وإهماله في استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية وحمايتها، بحيث يقوم المحضر القضائي بمعاينة كل المخالفات التي قام بها المستثمر صاحب الامتياز سواء لأحكام القانون أو بنود العقد أو دفتر الشروط وبعدها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأعدار المستثمر صاحب الامتياز وذلك للامتثال لأحكام القانون وفي حالة عدم الامتثال وبعد انقضاء الأجل المبلغ قانوناً للامتثال، يخطر الديوان الوطني إدارة أملاك الدولة من أجل فسخ عقد الامتياز بالطرق العادية.

وعليه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز المعني اللجوء إلى القضاء في أجل شهر من تاريخ تبليغ فسخ عقد الامتياز من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup> وفي هذه الحالة لا توجه الدعوى ضد مدير أملاك الدولة وإنما توجه ضد وزير المالية باعتباره ممثل الدولة، وهذا طبقاً للمادة الأولى من القرار صادر بتاريخ 20 فبراير

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 206

<sup>2</sup> أنظر المادة 28 من القانون 03/10

## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة.<sup>1</sup>

وهناك منازعة أخرى ثارت بموجب القانون 87/19 وهي حالة سحب الاستفادة قبل تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمر الفلاحية، تتعلق هذه الحالة بالفترة السابقة على تحرير العقد الإداري المنشئ للمستثمر الفلاحية كشركة مدنية وفي هذه الحالة الوالي المختص إقليمياً يمنح الأرض للمستفيدين بموجب قرار إداري، وإذا وقع خلاف بين الإدارة والمستفيدين وصدر قرار إداري بسحب الاستفادة فإن الطعن في هذا القرار يكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً وقد أكد مجلس الدولة هذا الاتجاه في القرار الصادر عنه بتاريخ 04 / 02 / 2003 ملف رقم 7767 الذي جاء فيه "... أن الوالي المختص إقليمياً يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر وذلك طبقاً للمادة 06 من الأمر 95 / 26 المؤرخ في 25 / 09 / 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أسية هتشان، المرجع السابق، ص 96

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 97

### خلاصة الفصل الثاني:

إن عقد الامتياز هو عقد كباقي العقود الأخرى، فبمجرد انعقاده وشهره في المحافظة العقارية يرتب آثاره القانونية بين الطرفين أي حقوق والتزامات للمستثمر صاحب الامتياز وأيضا حقوق والتزامات للدولة، وما خلصنا إليه أن القانون 10/03، قد جاء بحقوق جديدة للمستثمر وتميزت هذه الحقوق بمزايا مهمة من بينها الحق في الشراكة وذلك بموجب عقد رسمي مشهر وأيضا الحق في الخروج من الشيوخ وذلك لإنشاء مستثمرة فلاحية فردية وقد أدى هذا الحق إلى نجاح كبير وذلك بالشعور بالاستقلالية عكس ما تميز به نمط الاستغلال الجماعي للمستثمرات الفلاحية الجماعية، وذلك من خلال كثرة المنازعات الداخلية بين أعضاءها.

أما عن انقضاء عقد الامتياز فهو أيضا يرتب آثار من بينها استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة لأنها ملكا لها، وكون الدولة هي مالكة الرقبة، فقد تحدث نزاعات بينها وبين الإدارة ومادامت هذه الأخيرة هي طرفا في النزاع فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري، أما المنازعات القائمة بين المستثمرين أنفسهم فإن الاختصاص يؤول للقضاء العادي

الخاتمة

من خلال ما سبق وبعد دراسة جديدة أخرى لهذا الموضوع نخلص إلى أن القانون 10/03 جاء بأطر تنظيمية جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مع نغريس أسلوب الامتياز كنمط حصري وذلك للمحافظة على الوعاء العقاري لما له من أهمية كبرى لتحسين الإنتاج وتطويره وقد جاء هذا النظام بعيد من المزايا التي قامت بسد بعض الثغرات التي تركها القانون السابق 87/19 بعدما تعرفنا على عقد الإمتياز وخصائصه وشروط منحه، وأيضا الأحكام المستحدثة لهذا العقد وأيضا الآثار المترتبة عنه وكيفية إنقضاءه والمنازعات الناجمة عنه فإننا توصلنا إلى النتائج التالية:

إن عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز يرمي من خلالها المشرع إلى تطهير وضعية المستثمرات الفلاحية وإعطائها دفعا جديدا للمساهمة بأكثر فعالية في مستوى الإنتاج الفلاحي الوطني، ويتضح ذلك جليا من خلال الإجراءات والأجال المنصوص عليها في القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له. 10 / 326

إن عقد الإمتياز يخول لصاحبه حق عيني عقاري، وهو كما رأينا قابل للتصرف فيه وفقا للشروط المحددة في القانون، كما أنه يمنح لصاحبه حق اللجوء إلى المؤسسات المالية لتأسيس الرهن العقاري، فبهذا أعطى عقد الإمتياز للمستثمر مجالا أوسع وتشجيعا كبيرا لدفع عجلة الإستثمار الفلاحي الوطني.

إن الإجراءات التي نص عليها المشرع من خلال نصوص مواد القانون 10 / 03 والمرسوم التنفيذي 10 / 326، تسمح بتطهير وضعية المستثمرات الفلاحية بنسبة كبيرة جدا إلا تلك التي تجرى بها منازعات عقارية على مستوى القضاء، وبالتالي فبمرور الوقت المحدد ضمن الاجال القانونية تكون الوضعية القانونية للمستثمرات

الفلاحية محصورة بدقة وقد أعدت لها عقود الإمتياز لأصحابها ومنه تكون الإدارة قد قطعت شوطا في تطهير الوضعية الشائكة لهذه المستثمرات الفلاحية.

بالإضافة إلى الإجراءات التحفيزية التي يمنحها عقد الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز فإن الإجراءات الردعية التي جاء بها التشريع وفقا للقانون 10 / 03 تجعل من هذا الأخير اكثر يقظة وأشد حرصا على أن يكون ناجحا في مشروع إستثماره داخل المستثمرة الفلاحية وإلا وقع تحت طائلة النصوص القانونية التهديدية المتمثلة في إجراءات فسخ عقد الإمتياز.

إن آلية الرقابة المخولة لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تجعل من هذه الأخيرة الأداة التي يحاول من خلالها المشرع الحفاظ على المستثمرات الفلاحية والرفع من مستوى مردودها الإنتاجي ويأتي ذلك من خلال تفعيل هذه الآلية وما يسايرها من إجراءات تحفيزية وردعية حيناً آخر.

إن النص على أن عقد الإمتياز يتم فسخه إداريا في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في القانون 10 / 03 والمرسوم التنفيذي 10 / 326 هو إجراء إيجابي لأن التكفل بالمستثمرات الفلاحية مرتبط دوما بالموسم الفلاحي ما يتيح هذا الإجراء لديوان الوطني للأراضي الفلاحية سرعة إتخاذ الإجراءات المتمثلة في فسخ عقد الإمتياز وإحلال ستنمتر آخر يباشر للحفاظ على الدورة الإنتاجية ،وهو الأمر الذي لا يتأتى مع الإجراءات القضائية التي تطول في أغلب الاحيان هذا في حالة ما إذا كان الفسخ يتم عن طريق القضاء.

ومن خلال هذه النتائج فإنه يمكننا أن نقترح التوصيات التالية:

1- يخول عقد الإمتياز لصاحبه حق عيني عقاري فهو كما رأينا ينتقل عن طريق الميراث لفائدة الورثة ، وما لاحظناه خلال تصفحنا لعقود الإمتياز المحررة من طرف

إدارة أملاك الدولة هو أن كثيرا من هذه العقود محررة بإسم الورثة ممثلين من طرف وكيل عنهم، وما نراه في هذا الشأن أن المسؤولية الملقاة على عاتق المستثمرة الفلاحية من خلال عقد الإمتياز تتوزع لكثرة الورثة من جهة ولعدم إختصاصهم في أغلب الأحيان في المجال الفلاحي من جهة أخرى، وهو ما يتنافى وعملية منح الإمتياز التي تحتم أن يكون الممنوح له يمارس العمل الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة، وهذا يؤثر كذلك على المردود الفلاحي وعليه فإننا نرى بأن يعاد النظر في أيلولة حق الإمتياز إلى الورثة عند وفاة المستثمر وأن لا يكون على إطلاقه لكافة الورثة دون مراعاة لمصلحة المستثمرة الفلاحية وللشروط المذكورة أعلاه.

2- على الإدارة المعنية مباشرة عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز للإسراع في إنهاء هذه العملية والوصول إلى التصفية النهائية لوضعية المستثمرات الفلاحية وتطهيرها بما يسمح لها من رفع التحدي الذي تصبوا إليه الدولة من خلال القانون 03/10.

3- تفعيل أليات الرقابة وتشديدها على المستثمرين الفلاحين، ووضع الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة المؤهلة تحت سلطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة هذه المهمة، حتى نصل إلى الدور المنوط بالمستثمرات الفلاحية في إطار تنمية الإقتصاد الوطني المنشود.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

النصوص الرسمية

القوانين

- 1 القانون 11 / 84 ، المؤرخ في 06 / 09 / 1984 ، المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية رقم 24 ، المعدل والمتمم بالأمر 02 / 05 ، المؤرخ في 27 / 02 / 2005 / الجريدة الرسمية العدد 15 ، سرة 2005
- 2 القانون 19 / 87 المؤرخ في 12 / 08 / 1987 ، الذي يحدد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50 ، المؤرخة في 12 / 09 / 1987
- 3 القانون رقم 25 / 90 ، المؤرخ في 11 / 18 / 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة 11 / 18 / 1990
- 4 القانون 30 / 90 ، المؤرخ في 12 / 01 / 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية رقم 52 ، المؤرخة في 12 / 02 / 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 14 / 08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 / 08 / 2008 .
- 5 القانون رقم 09 / 08 ، المؤرخ في 05 / 25 / 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، سنة 2008
- 6 القانون 16 / 08 ، المؤرخ في 08 / 03 / 2008 ، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 46 ، المؤرخة في 08 / 10 / 2008
- 7 القانون رقم 03 / 10 المؤرخ في 08 / 10 / 2010 ، الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 ، المؤرخة في 08 / 18 / 2010

المراسيم

- 1 المرسوم 02 / 62 ، المؤرخ في 10 / 22 / 1962 ، المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 01 ، سنة. 1962
- 2 المرسوم رقم 388 / 63 ، المؤرخ في 10 / 01 / 1963 ، المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والأجنبية ضمن أملاك الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 73 ، سنة. 1963
- 3 المرسوم رقم 63 / 76 ، المؤرخ في 03 / 15 / 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 23 ، سنة. 1976
- 4 المرسوم التنفيذي رقم 50 / 90 ، المؤرخ في 02 / 06 / 1990 ، المتعلق بإعداد العقد الإداري ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، سنة. 1990
- 5 المرسوم التنفيذي رقم 65 / 91 ، المؤرخ في 03 / 02 / 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 10 ، سنة 1991 .
- 6 المرسوم التنفيذي رقم 87 / 76 ، المؤرخ في 02 / 24 / 1996 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339 / 09 ، المؤرخ في 10 / 22 / 2009 ، الجريدة الرسمية العدد 61 ، سنة. 2009
- 7 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483 / 97 ، المؤرخ في 15 / 12 / 1997 ، الذي يحدد كفاءات منح حق إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ، الجريدة الرسمية العدد 83 ، المؤرخة في 17 / 12 / 1997 .
- 8 المرسوم التنفيذي رقم 326 / 10 ، المؤرخ في 12 / 29 / 2010 ، المحدد لكفاءات تطبيق حق الإمتياز وإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 ، سنة 2010
- 9 دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326 / 10 ، المؤرخ في 23 / 12 / 2010 ، المحدد لكفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة  
في. 19 / 12 / 2010

10 - المرسوم التنفيذي رقم 06 / 11، المؤرخ في 10 / 01 / 2011،  
المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة  
المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية العدد  
02، المؤرخة في. 12 / 01 / 2001

### الأوامر

- 1 الأمر رقم 258 / 64، المؤرخ في 27 / 08 / 1964، المتضمن مصادرة  
أراضي الأشخاص المتهمين بمس أمن البلاد وإستقلالها، الجريدة الرسمية  
العدد 53، سنة 1964
- 2 الأمر رقم 73 / 71، المؤرخ في 08 / 11 / 1971، المتعلق بالثورة  
الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، سنة. 1971
- 3 الأمر رقم 74 / 75، المؤرخ في 17 / 04 / 1975، المتضمن إعداد مسح  
الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، سنة  
1975 .
- 4 الأمر 58 / 75، المؤرخ في 26 / 09 / 1975، المتضمن القانون المدني  
، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في. 30 / 09 / 1975

### القرارات

- 1 القرار رقم 117969، المؤرخ في 06 / 07 / 1997، المجلة القضائية،  
1997، العدد 02
- 2 القرار رقم 186635، المؤرخ في 28 / 04 / 1999، المجلة القضائية،  
2000، العدد 01
- 3 القرار رقم 191795، المؤرخ في 22 / 12 / 1999، المجلة القضائية،  
2001، العدد 01

التعليمات والمنشورات الوزارية:

التعليمات:

- 1- التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 05 / 11 / 2011، تحت رقم 6016، والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الإنتفاع.
- 2 التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 25 / 12 / 2011، تحت رقم 9365، والمتعلقة بتحديد مبلغ الإتاوة السنوية.
- 3 التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 24 / 02 / 2013، تحت رقم 1125، والمتعلقة بحيازة الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح.

المنشورات الوزارية:

- 1 المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 23 / 02 / 2011، إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية.

المؤلفات

المؤلفات باللغة العربية

الكتب

- 1 - أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2008
- 2 - أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009
- 3 - زينب شويخة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09 / 08، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار أسامة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2009
- 4 - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1975
- 5 - سليمان الطماوي، الاسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر، 2005
- 6 - نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والتحولات الجديدة، دار البيضاء، الجزائر، 2010
- 7 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الإلتزام بوجه عام الإثبات وأثار الإلتزام، الجزء الثاني، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون تاريخ نشر.
- 8 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار أحياء التراث العربي، الجزء الثامن، بيروت لبنان، 1967
- 9 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار أحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1968
- 10 - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009

- 11 - علي خطار الشنطاوي، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003
- 12 - عمار بوضياف، النظرية العامة للحق (وتطبيقاتها في القانون الجزائي)، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009
- 13 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة في العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر المصرية، 2008

### الرسائل الجامعية

#### رسائل الدكتوراه

- 1 ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد حيضر، ببسكرة، 2012 2011 5- نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ( فرع قانون العقود )، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003
- 2 عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية، الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014

#### رسائل الماجستير

- 3 أسية هتشان، نظام الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، . 2011 2010
- 4 راضية بن زكري، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010 2009 3- رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقاري

- الفلاحي في الجزائر ،مذكرة ماجستير في القانون العقاري ،كلية الحقوق  
،جامعة العقيد الحاج لخضر بياتنة ،الجزائر ، 2008 2009
- 5 صادق وماحنوس ،الإطار القانوني لصيغ إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر  
،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة  
الدكتور يحي فارس بالمدينة ، 2011 2012
- 6 فاطمة الزهراء عليان ،إلزامية الإستغلال كألية لحماية الأراضي الفلاحية  
،مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق جامعة  
الدكتور يحي فارس بالمدينة ، 2011 2012

# خلاصة الموضوع

### خلاصة

إن الهدف من دراسة موضوع استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز هو تسليط الضوء على عقد الامتياز الفلاحي والآثار المترتبة عن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

وقد تناولنا بالدراسة في الفصل الأول الخصائص الجديدة والتي أعطتها المشرع في تعريفه لعقد الامتياز في القانون 03/10 والتي لم تكن في القانون السابق 19/87 والخصائص قد فتحت مجالا واسعا للمستثمر صاحب الامتياز للتصرف في حق انتفاعه من الأرض الفلاحية.

أما الفصل الثاني فعرضنا فيه حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز وأيضا حقوق والتزامات الدولة ومن ابرز الحقوق التي جاء بها قانون 03/10 الحق في الشراكة بموجب عقد رسمي مشهور وأيضا الحق في الخروج عن الشيوخ وذلك لإنشاء مستثمرة فلاحية فردية وقد أدى هذا الحق إلى نجاح كبير.

### Résumé

L'objectif de l'étude de l'exploitation des terres agricoles par concession est le point culminant du contrat de concession et les conséquences agricoles du droit de conversion de l'utilisation permanente du processus de franchise

Nous avons abordé l'étude dans le premier chapitre de nouvelles caractéristiques, qui ont donné le législateur dans sa définition du contrat de concession dans la loi 03/10, qui ne sont pas dans la loi précédente 87/19 et caractéristiques ont ouvert une large gamme du concessionnaire pour la disposition de l'investisseur dans le droit Antvall des terres agricoles.

Le deuxième chapitre nous avons expliqué les droits et obligations de l'investisseur du concessionnaire ainsi que les droits et obligations de l'État et les droits les plus importants apportés par la loi 3/10 des sociétés droit en vertu d'un contrat formel unpublicized et ont également le droit de déroger de la communauté de manière à créer un individu paysan des investisseurs a ce droit a conduit à un grand succès.

الفهرس

## فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
01	المقدمة
04	الفصل الأول: ماهية عقد الإمتياز
05	المبحث الأول: مفهوم عقد الإمتياز
05	المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز
05	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز
07	الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز في بعض القوانين الأخرى
07	الفرع الثالث: تعريف عقد الامتياز في قانون 03/10
09	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز
09	الفرع الأول: الامتياز حق عيني
10	الفرع الثاني: الامتياز عقد معاوضة
10	الفرع الثالث: الامتياز حق محدد المدة
11	الفرع الرابع: الامتياز حق قابل للنقل والتنازل
12	الفرع الخامس: الامتياز حق قابل للرهن والحجز عليه
12	المطلب الثالث: شروط منح عقد الامتياز
12	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز
15	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية
16	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بموضوع العقد
18	المبحث الثاني: الأحكام العامة لعقد الامتياز
18	المطلب الأول: مجال قانون 03/10
19	الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قداماء المجاهدين

21	الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة لصندوق الثورة الزراعية
24	المطلب الثاني: أطراف عقد الامتياز
25	الفرع الأول: المستفيدون من عقد الامتياز
32	الفرع الثاني: السلطة المانحة لعقد الامتياز
35	المطلب الثالث: إجراءات منح عقد الامتياز
35	الفرع الأول: المرحلة الأولى
38	الفرع الثاني: المرحلة الثانية
42	خلاصة الفصل الأول
43	الفصل الثاني: اثار عقد الامتياز
44	المبحث الأول: الحقوق والإلتزامات الناشئة عن عقد الإمتياز
44	المطلب الأول: حقوق والإتزامات المستثمر صاحب الإمتياز
44	الفرع الأول: حقوق والإتزامات المستثمر صاحب الإمتياز
51	الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز
53	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة
54	الفرع الأول: حقوق الدولة
59	الفرع الثاني: إلتزامات الدولة والجزاء المترتبة عند إخلالها بالإلتزاماتها
61	المبحث الثاني: إنقضاء عقد الإمتياز وتسوية منازعاته
62	المطلب الأول: إنقضاء عقد الإمتياز
62	الفرع الأول: إنقضاء عقد الإمتياز بالطرق العادية
64	الفرع الثاني: أنقضاء عقد الإمتياز بالطرق غير العادية
67	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن إنقضاء عقد الإمتياز
67	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز

68	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
72	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
77	خلاصة الفصل الثاني
78	الخاتمة
81	قائمة المصادر والمراجع
88	خلاصة الموضوع