



جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

نهاية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري

اشراف الأستاذة:

منصوري نورة

اعداد الطلبة:

صيقع صفاء

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
ريم مراحي	أستاذ محاضر أ	ممتحنا
نورة منصوري	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر ب	رئيسا

السنة الجامعية: 2022-2023

شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين الذي فتح لي أبواب العلم ويسر لي مسالكه، ومسلك إتمام هذه الدراسة بتوفيقه وعنايته الفضل لأهل الفضل محفوظ بالشكر والتقدير فكله للأستاذة البروفيسورة منصورى نورة على مداد صبرها معنا في إنجاز هذه الدراسة والإشراف عليهما، فلكم مني كل التقدير والاحترام والشكر والعرفان.

وجزيل الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة الأساتذة الأفاضل لتحملهم عناء مناقشة هذه الدراسة ومراجعتها وتصويبها وإثرائها.

ومعظيم الامتنان والعرفان لكامل الأساتذة الذين رافقوني طيلة مشواري الدراسي وكامل طاقم إدارة كلية الحقوق جامعة العربي التبسي على كل المجهودات المبذولة في تبسيط الإجراءات الإدارية والتيسير على الطالب.

اهداء

لكل جهد ثمرة والثمرة المتواضعة هاته اهديها إلى من قال فيهما الله عز

وجل ﴿ وَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِوَالِدَيْهِ إِحْسَانًا ﴾

إلى القلب الكبير الذي وسعني بعطفه، إلى التي تفرح لفرحتي وتسعد

لسعادتي وتتألم لألمي التي تعجز قواميس فكر عن وصفها ، أمي الغالية

حفظها الله ورعاها.

إلى روح أبي الغالي .

إلى رفيق الدرج .

إلى اخواتي

إلى جميع أقاربي

إلى صديقاتي ورفقاء الدراسة

إلى كل من أمانني على انجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد وكل

من تذكرهم قلبي أهدى هذا العمل المتواضع.

قائمة المختصرات

جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية	ج ر ج ج
دون طبعة	د ط
صفحة	ص
عدد	ع

مقدمة

يعتبر القطاع الفلاحي العصب الحساس لتنمية اقتصاد بلادنا، وقد أولت الدولة اهتمامًا كبيرًا لهذا القطاع منذ استقلالنا وذلك بهدف تحقيق العيش الكريم لشعبها من خلال تحسين وتنويع مستوى الأمن الغذائي، ولن يمكن تحقيق هذه التنمية الاقتصادية للمجتمع إلا بوضع النظام الاقتصادي في إطار قانوني محكم وهو ما يشكل المهام الرئيسية التي يهتم بها المشرع ولذا، تم تعدد التشريعات التي تناولت أحكام العلاقة بين الفلاح والأرض، وتركزت بشكل خاص على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، دون أن نتجاهل أن الجزائر تتوفر على نوعين من الأراضي، وهما الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة. فالأراضي العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا تخضع للحجز، بينما يتم التصرف في الأراضي الوطنية الخاصة، بما في ذلك الأراضي الفلاحية، وإدارتها وفقًا لقانون الأملاك الوطنية والأحكام والنصوص التشريعية المعمول بها، التي أصبحت معروفة في الساحة السياسية والاقتصادية في البلاد.

عقد الامتياز الفلاحي هو مصطلح يشير إلى نظام يتم بموجبه منح حقوق الاستغلال والتشغيل لقطعة من الأرض الفلاحية لشخص أو جهة معينة، وذلك لغرض الزراعة والإنتاج الفلاحي يعد عقد الامتياز الفلاحي آلية هامة في تنظيم العلاقة بين الدولة والفلاحين، ويهدف إلى تحفيز الاستثمار وتطوير القطاع الفلاحي.

ويمكن أن تنتهي عقود الامتياز الفلاحي في النظام التشريعي الجزائري بعد انقضاء المدة المحددة للامتياز، وفي هذه الحالة يتم استعادة حق الاستغلال والتشغيل للدولة يمكن أيضًا أن ينتهي العقد في حالة عدم الامتثال للالتزامات العقد أو مخالفة الشروط المحددة، ويتم في هذه الحالة إلغاء الامتياز واستعادة الأرض من قبل الدولة.

أهمية الموضوع

بشكل عام، يمكن القول إن دراسة عقد الامتياز الفلاحي ونهايته تعد ضرورية لفهم الجوانب العلمية والعملية المتعلقة بهذا النظام في التشريع الجزائري، وتوجيه السياسات والإصلاحات اللازمة لتعزيز القطاع الفلاحي وتحقيق التنمية الزراعية المستدامة

من الناحية العلمية: تساهم دراسة عقد الامتياز الفلاحي ونهايته في فهم النظام القانوني والتشريعات المتعلقة بالقطاع الفلاحي في الجزائر. فبذلك يتيح للباحثين والعلماء

فهم الأسس القانونية والقوانين المحددة التي تنظم العلاقة بين الدولة والفلاحين وكيفية تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية.

من الناحية العملية، المساهمة في إثراء المكتبة القانونية بدراسة قانونية تتعلق بنهاية عقد الامتياز الفلاحي وفق التشريع الجزائري وجعل هذه الدراسة منطلقا لدراسة أخرى في هذا المجال، كذلك وضع دراسة قانونية متخصصة تتعلق بنهاية عقد الامتياز الفلاحي وفقا للتشريع الجزائري التي يستفيد من له علاقة بالموضوع.

دوافع اختيار الموضوع

اسباب ذاتية: انطلاقا من الخلفية النظرية المتعلقة بتخصصنا في مجال القانون العقاري جعلت موضوع نهاية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري يغرس أكثر في مخيلتي لذا اردت أن أعبر بقلمى طالبة متواضعة ناقدة لتعقيبات تطبيق أحكام نهاية عقد الامتياز الفلاحي في الواقع العملي

اما الاسباب الموضوعية: أعتقد ان اختياري لهذا الموضوع له مجموعة من الدوافع الموضوعية والأسباب المنطقية كيف لا والامر يتعلق بأهم أنواع العقار في التشريع الجزائري وهو العقار الفلاحي والذي يشكل مفهوما قانونيا واقتصاديا متكامل ونشهد بصدده كم هائل من الإشكاليات القانونية المتعلقة بنهاية عقد المبرم بين الدولة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب حق الامتياز في أرض الواقع
إشكالية البحث:

➤ كيف نظم المشرع الجزائري طرق نهاية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري؟

المنهج :

للإجابة على الإشكالية المطروحة اتبعنا في دراستنا :

- المنهج الوصفي: الذي اعتمدناه في وصف الملكية المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي والأحكام المتعلقة بنهايتها
- المنهج التحليلي: الذي اعتمدناه في تحليل كل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي.

اهداف الدراسة :

وتتلخص الأهداف المرجوة من هذه الدراسة باهداف علمية و أخرى عملية و قد

تجلت فيما يلي :

➤ الأهداف العلمية :

- وضع دراسة قانونية متخصصة تتعلق بنهاية عقد الامتياز الفلاحي وفقا

للتشريع الجزائري ، يستفيد منها من له علاقة بالموضوع

- المساهمة في اثراء المكتبة القانونية بدراسة قانونية تتعلق بنهاية عقد الامتياز

الفلاحي وفقا للتشريع الجزائري و جعل هذه الدراسة منطلق لدراسة أخرى في

هذا المجال

➤ الأهداف العملية :

- تتبع مواطن الخلل في القوانين و التنظيمات الجزائرية الواجبة التطبيق على

نهاية عقد الامتياز الفلاحي في الواقع العملي

الدراسات السابقة:

نجد العديد من الباحثين تطرقوا في أبحاثهم الى دراسة عقد الامتياز الفلاحي بصفة

معمقة حيث تعددت الدراسات السابقة لهذا الموضوع فنذكر منها :

• حريتي عائشة، عقد الامتياز كألية قانونية سياسية فلاحية، رسالة مقدمة

لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة الجزائر -1- بن

يوسف بن خدة، 2020-2021.

• جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة

مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، جامعة مولود معمري -

تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

• بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل

التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وكلية

الحقوق، جامعة الجزائر -01-، 2014/2015

صعوبة البحث.

لا يخلو أي بحث من صعوبات تواجهه عبر جميع مراحلها لكنها لا تثني الباحث عن مواصلة إنجازها وتمامه بل قد تحفزه في أحيان كثيرة ومن الطبيعي فالمذكورة لم تكن لتتجز دون المرور بصعوبات وعوائق ولعل أبرزها قلة المراجع المتخصصة في العقار الفلاحي.

خطة البحث:

للإجابة على الإشكالية المطروحة اعلاه ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، خصصنا الفصل الاول للإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي حيث احتوى المبحث الاول علي مفهوم عقد الامتياز الفلاحي، وفي المبحث الثاني شروط واجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي، اما في الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه لانقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه فنجد المبحث الاول يتكلم عن النهاية الطبيعية والغير طبيعية لعقد الامتياز الفلاحي، وفي المبحث الثاني الاثار المترتبة على نهاية عقد الامتياز الفلاحي.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

- المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي
- المبحث الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

تعتبر الزراعة والفلاحة من القطاعات الحيوية في الجزائر، حيث تشكل مصدرًا هامًا لتوفير الغذاء والتنمية الاقتصادية ومن أجل تعزيز هذا القطاع تم تبني نظام الامتياز الفلاحي كآلية لتوفير الدعم والتشجيع للمزارعين والمستثمرين في الزراعة.

حيث تبني المشرع الجزائري نهجًا جديدًا في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة من خلال عقد الامتياز، وذلك من خلال صدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 وقبل ذلك كانت هذه الأملاك تستغل عن طريق الانتفاع الدائم الذي يتم منحه وفقًا للقانون 87-19، ولكن بعد صدور القانون رقم 10-03 تم تأكيد فعالية عقد الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وعليه سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى مفهوم عقد الامتياز الفلاحي خلال (المبحث الأول) وإلى الشروط إجرائته في (المبحث الثاني)

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

لقد تبني المشرع الجزائري توجه جديد في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد الامتياز وخاصة في مجال العقار الصناعي والعقار الفلاحي، وذلك بصدر قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، وبعدها كانت تشتغل عن طريق حق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون 87-19 كرس ذلك فعليا بصدر القانون رقم 10-03 الذي جعل من الامتياز النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة واملاكها السطحية.

وبناء على ما سبق سنتطرق في هذا المبحث الى تعريف عقد الامتياز الفلاحي في (المطلب الأول)، والى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي

تعددت التعريفات المقدمة لعقد امتياز الفلاحي، فتواجد هذا العقد في العديد من المواضيع والقوانين المتعلقة بالعقار قد يؤدي الى الخلط في تحديد طبيعته القانونية، لذلك سنقوم بتوضيحها من خلال (الفرع الأول) المقصود بعقد الامتياز الفلاحي، و (الفرع الثاني) خصائص عقد الامتياز الفلاحي، وأخيرا (الفرع الثالث) تمييز عقد الامتياز الفلاحي في القانون 10-03 عن حق الانتفاع الدائم وفقا للقانون 87-19.

الفرع الأول: المقصود بعقد الامتياز الفلاحي

أولا: التعريف الفقهي

يعرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بانه: " عقد اداري يتولى الملتزم فردا او شركة بمقتضاه، وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد التي تضمنها الإدارة بعقد الامتياز ".¹

¹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 108 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

وعرفه أيضا الدكتور عصمت عبد الله الشيخ على انه: " اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الافراد او الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا لشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر او من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة مقابل الاذن لهذا الفرد او الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن، ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق ".¹

تجدر الإشارة الى ان المشرع الجزائري وفي القانون 10-03 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، جعل عقود الامتياز حكرًا على الأشخاص الطبيعية دون سواه.

وقد عرفه الدكتور احمد محيو: " الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا او اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم انه عبارة عن صك تعاقدية فان دراسته تعتبر مربوطة بالنظرية العامة للمرفق أي ان هدفه هو تسيير مرفق عام، اذن فان دراسته تدخل ضمن نطاق العقود ودراسات المرافق العامة وباعتباره أسلوبا لتسيير يكون الامتياز يتولى شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق ".²

عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري: " انه طريقة من طرق إدارة المرفق العام، بموجبه تعهد السلطة الإدارية في إدارة المرفق العام الملتزم الذي يقوم بتمويل المرفق ويستقل بتبعاته المالية فيستأثر بكل الأرباح ويتحمل كل الخسائر ".³

¹ دكتور عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002، ص 188.

² احمد محيو، محاضرات في مؤسسة إدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1997، ص 440.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام، مجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، ط الثالثة، لبنان، سنة 2000، ص 1150.

ثانيا: التعريف القانوني

جاء القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، فقد عرفه في نص مادته الثالثة على انه: " الامتياز هو عقد يمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية ".¹ ويستنتج من هذه المادة انها أوردت مصطلح شخص وهي واسعة وتشمل الشخص المعنوي والطبيعي كما استعمل عبارة العقارات الفلاحية وهي أيضا واسعة وتشمل الأرض وما احتوت عليه من مباني وعقارات.

ولكي يتم التخصيص وتحديد الدقيق لطبيعة الشخص، من خلال المادة 04 من القانون 03-10: " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر " صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفية تحديداتها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية ".²

تعريف عقد الامتياز في الأمر 04-08: " جاء تعريف الامتياز من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"، والملحق بال أمر 04-08 كما يلي: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة بمدة معينة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعه لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري ".³

¹ القانون رقم 08-16 مؤرخ في اول شعبان عام 1926 الموافق 3 غشت، سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج، العدد 46، ص 04 .

² قانون رقم 03-10، المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج ر ج ج، العدد 46، ص 04.

³ انظر المادة 12 من القانون 03-10.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

ثالثا: التعريف القضائي

لقد عرف القضاء الجزائري عقد الامتياز في القرار رقم 11950، الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 9 مارس 2004، على انه: " عقد اداري تمنح بموجبه السلطة المستغل الحق في الاستغلال المؤقت للعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع اتاوى، لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه، فمجلس الدولة يعتبر عقد الامتياز عقد اداري يخول للمانع سلطات استثنائية يمارسها اتجاه المتلقي ويمنح لمدة زمنية مؤقتة في مقابل دفع إتاوة سنويا".¹

ويتبين لنا من خلال هذا التعريف ان مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع العام والطابع الاداري لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة التي تمارسها واتجاه الطرف المتعهد.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

أولا: الامتياز حق عيني

نصت المادة 12 من قانون 10-03 على: " أن حق الامتياز ينشئ لصاحبه حق عيني عقاري، وهذا بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات العرض".²

حيث نجد ان العقد المنشئ لهذا الحق يتم تسجيله وشهره أمام المحافظة العقارية المختصة، ويترتب عليه كل آثار الشهر طبقا لنصوص المواد 16،17،16 من الأمر رقم

¹ بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون

عقاري وكلية الحقوق، جامعة الجزائر -01-،2015،2014، ص14.

² انظر المادة 12 من القانون 10-03، السابق الذكر

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

74-75 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري.¹

وتعتبر أهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا هو امكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 12 نفس القانون.²

ثانيا: الامتياز عقد محدد المدة وقابل للتجديد

نصت المادة 04 منه على ان مدة العقد هي اربعون 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بشروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي 326-10 المؤرخ في 12-2010-23.³

ولا يتم تجديدها ضمنا، وانما بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني قبل 12 شهرا من نهاية مدة العقد، وهذا الطلب يكون مرفقا بمحضر جرد يتضمن وصفا دقيقا لموقع الأرض، وقوام الأرض والأملاك السطحية المتصلة بها وفقا للنموذج المنصوص عليه في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10).⁴

ثالثا: الامتياز عقد معاوضة

يعتبر عقد الامتياز عقد من عقود المعاوضة، بحيث يلتزم كل من الطرفين بإعطاء او فعل شيء ما، حيث تلتزم الدولة بمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد للمستثمر صاحب الامتياز من اجل استغلال الاراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة ثانوية، ولقد حددت

¹ الامر رقم 74-75، المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج ر ج ج، بتاريخ 18-11-1975، عدد 92، ص 1206،

² بريك الزويبر، المرجع السابق، ص 17.

³ انظر المادة 04 من القانون 10-03، السابق الذكر

⁴ بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 19-20

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

المادة 41 من الأمر 01-10 المؤرخ في 26 اوت المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الاتاوة التي يجب ان تدفع سنويا كما جاء في الجدول التالي¹:

مبلغ الإتاوة السنوية بالهكتار خارج الرسم بالنسبة للأراضي غير المسقية	مبلغ الإتاوة السنوية بالهكتار خارج الرسم بالنسبة للأراضي المسقية	تقسيم مناطق الأراضي الفلاحية وفق الإمكانيات الفلاحية
3000 دج	15000 دج	ا
2000 دج	10.000 دج	ب
1000 دج	5.000 دج	ج
800 دج	800 دج	د

من خلال هذا الجدول يمكننا القول ان مبلغ الإتاوة يختلف من منطقة الى اخرى حسب الامكانيات الفلاحية واصناف الاراضي، اذ كانت مسقية او غير المسقية، تم التحديد في المرسوم التنفيذي رقم 124 المؤرخ في 19-3-2012، فقيمة الإجابة تقدر ب 15,000 دينار جزائري كحد اقصى بالنسبة للأراضي المسقية، اما الاراضي غير المسقية فالحد الاقصى يقدر ب 30,000 دينار جزائري، اما فيما يخص الحد الادنى فيقدر ب 800 دينار جزائري، وتجدر الإشارة ان الإتاوة تخص الارض الفلاحية فقط، ولا تشمل الاملاك السطحية.²

يتم دفعها لدى صندوق مفتشية املاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرتها الاملاك العقارية، وعدم دفعها بعد سنتين متتاليتين يترتب عليها فسخ عقد الامتياز، وطبقا لنص المادة 20 من قانون 10 أسفل.³

¹ فرشة كمال وفراحي عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز وفق القانون رقم 10-03 - دراسة ميدانية المزرعة النموذجية على الفاطمي-، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد الثاني، الجزائر مارس 2020، ص 207.

² أنظر: فرشة كمال وفراحي عماد الدين، المرجع السابق، 207.

³ نفس المرجع، 208.

رابعاً: عقد الامتياز عقد فرد

نصت المادة 6 من القانون 03_10 " انه تعد ادارة الاملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 اعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز"، عندما يكون الأمر متعلق بمستثمرة فلاحية جماعية عقد الامتياز لفائدة كل المستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية.¹

كما جاء نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010 على: " انه يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز باسم كل مستثمر الفلاحية فردية او جماعية يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر عندما يتعلق الأمر بمستثمر فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبخصص متساوية".²

تعتبر هذه الخاصية من اهم ما استحدثه قانون 10-30 ، حيث كانت القوانين السابقة تمنح حق الانتفاع الدائم للمستثمرين بالمستمرات الجماعية في شكل جماعي بمعنى ان عقد الانتفاعي يحرر باسم المستثمر كشخص معنوي ، غير انه في ظل قانون 10-03 ، بالرغم من ان حق الامتياز يمنح على الشيوخ و بخصص متساوية في حالة المستثمر الفلاحية الجماعية ، الا ان الاستفادة منه تكون بموجب امتياز فردي فيكون المبرر الوحيد لموقف المشرع في هذا القانون هو منح المستثمر الفلاحي حريته الواسعة لتمكينه التصرف ، بما ان القانون منحه الحق في الدخول في شراكة مع الغير طبقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، بحيث لا يمكن استعمال هذه الحقوق لا يجعل الامتياز فرديا.³

¹ انظر المادة 06 من القانون 10-03، السابق الذكر، ص 05 .

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23-12-2010، يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج، العدد 79، ص 11.

³ حريتي عائشة، عقد الامتياز كألية قانونية سياسية فلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة الجزائر -1- بن يوسف بن خدة، 2020-2021، ص 76-77.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز الوارد في القانون 10-03 عن حق الانتفاع الدائم وفقا للقانون 87-19.

سوف نتطرق في هذا الفرع الى اوجه التشابه والاختلاف بينه وبين حق الامتياز في ظل القانون الجديد 10-03.

أولا: اوجه التشابه بين عقد الامتياز وحق الانتفاع الدائم.

ف نجد اوجه التشابه بين القانونين متعددة، فسنطرق لها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر

يعتبر كل من حق الانتفاع الدائم الوارد في القانون 87-19، وعقد الامتياز الوارد في القانون 10-03، عبارة عن طريقة تسيير او نمط استغلال: يشمل مجموعة الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

ان كل من عقد الامتياز وحق الانتفاع يتطلب الرسمية والشهر في المحافظة العقارية، ويبرم بين الدولة والمستفيد بحيث يظهر كلاهما في شكل عقد اداري.¹

كلاهما حق عيني عقاري يقع على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وانه لا يمكن الا للأشخاص الطبيعيين الاستفادة من حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز، وذلك ما اشارت اليه كل من المادة 10 من القانون 87-19، والمادة 04 من القانون 10-03.²

ان حق الامتياز يمكن رهنه هذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 10-03، كما يمكن التنازل عن هذا الحق وتوريثه وحتى الحجز عليه، وهو ما يتشابه مع حق الانتفاع الدائم الذي يمكن التنازل عنه وتوريثه ورهنه والحجز عليه ايضا، وهذا ما جاء بنص المادة 08 من القانون 87-19.

ان كلا القوانين 87-19 و 10-03 يهدفان الى المحافظة على الوجهة الفلاحية والطابع الفلاحي والاستغلال الامثل للأرض محل الاستثمار، لان هدف المشرع من خلال

¹ حريتي عائشة، مرجع سابق، ص 81.

² انظر الى نص المادة 10 من القانون 87-19، والمادة 04 من القانون 10-03، السابق الذكر.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

ترسالة القوانين هو المحافظة على الاراضي الفلاحية وعدم اهمالها او تحويل وجهتها الفلاحية وكل تصرف مخالف لذلك يعد خروج عن هذا الهدف.¹

ثانيا: اوجه الاختلاف بين عقد الامتياز وحق الانتفاع الدائم

ونذكر البعض منها:

يعتبر عقد الامتياز المنظم بموجب القانون 03-10 الوارد على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مختلف عن حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19-87 في كون ان الاول يعتبر عقد محدد المدة لا يمكن ان تتجاوز مدته 40 سنة وهو قابل للتجديد، بينما حق الانتفاع الدائم فيعتبر حق غير محدد المدة كما تدل عليه تسميته وهو غير مرتبط بأجل معين.²

لا يمكن للمستفيد ان يكتسب أكثر من حق انتفاع او حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني³، فيعتبر هذا كقاعدة عامة لا يمكن للمستفيد سواء في ظل القانون 87-19 حق الانتفاع الدائم، او من حق الامتياز في ظل القانون 03-10 اكتساب هذا الحق في مستثمرتين او أكثر، لكن استثناء اجاز القانون 03-10 لصاحب حق الامتياز بان يكتسب شخص الواحد أكثر من حق امتياز في نفس المستثمرة، عكس ما ينص عليه القانون 19-87 فالحصص تكون موزعة بالتساوي وعلى الشيوخ فلا يمكن اكتساب أكثر من حق انتفاع واحد.⁴

يطبق القانون 03-10 على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة على القانون رقم 19-87، فان الفئات المستفيدة من حق انتفاع هي نفسها التي تشملها الاستفادة من حق الامتياز، وذلك إذا توفرت شروط المنصوص عليها قانونا دون اخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم.

¹ حريتي عائشة، مرجع سابق، ص81.

² انظر المادة 16 فقرة 2 من القانون 19-87.

³ انظر المادة 09 فقرة 02، والمادة 16 فقرة 01 من القوانين 19-87 و 03-10.

⁴ انظر المادة 09 من القانون 19-87.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

الا ان وجه الاختلاف يظهر من خلال اضافة المشرع لفئات جديدة، زيادة على تلك التي كانت موجودة في ظل القانون السابق، وتتمثل هذه الفئة: الاشخاص الحاملين لمؤهلات علمية او تقنية في مجال القطاع الفلاحي قصد تطوير القطاع الفلاحي.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

من خلال هذا المطلب سوف نبرز الجانب القانوني لطبيعة عقد الامتياز الفلاحي وكذا تبيين الشروط الواجب توافرها ضمن دفتر الشروط الخاص به وفق ثلاثة فروع، (الفرع الأول) العقد الإداري للامتياز، و(الفرع الثاني) المتمثل في دفتر الشروط الخاص بعقد الامتياز الفلاحي، وأخيرا (الفرع الثالث) الذي يشمل أطراف عقد الامتياز الفلاحي.

الفرع الأول: العقد الإداري للامتياز

يثبت حق الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي عقد اداري يكرس الامتياز على اراضي المستثمرة الفلاحية فردية كانت او جماعية ، ويكون محررا طبقا للقانون من طرف الجهة الإدارية المختصة تتمثل في ادارة املاك الدولة يكون خضوعا لإجراءات التسجيل والشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا ، بعد دراسة ملفات المنتجين الفلاحين المستفيدين من حق الانتفاع الدائم سابقا في ظل تطبيق احكام القانون رقم 87-19 من طرف الديوان الوطني الاراضي الفلاحية (ONTA) ، ترسل هذه الملفات الى مديرية املاك الدولة لإعداد العقود الإدارية.²

يجب ان يتضمن عقد الامتياز على كل البيانات الأساسية والجوهرية ليكون عاكسا للحقيقة³، لذلك فانه طبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يجب ان يشتمل عقد الامتياز على ما يلي:

¹ انظر المادة 17 من القانون 10-03.

² لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 1440 هجري 2019 ميلادي، ص 122-123.

³ لعشاش محمد، نفس المرجع، ص 126.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
 - الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.
 - مدة الامتياز (40 سنة قابلة للتجديد)¹
 - موقع الارض وقوام الاراضي والاملاك السطحية كما هي مبنية في جرد الأملاك المذكورة في المادة 03 أعلاه
 - الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقه لمخطط مسح الاراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.
- ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره الي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره الي المستثمر صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل والشهر.²

الفرع الثاني: دفتر الشروط الخاص بعقد الامتياز الفلاحي

يتم اعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل ابرام العقد ويبلغ الي المستثمرين أصحاب الامتياز للاطلاع على الشروط العامة، ويعتبر دفتر الشروط أساس العقد وينبغي على الإدارة اعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة وابلاغه الي المعنيين، كما يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد، المواصفات التقنية بحيث تتوافق المخططات مع القطع الأرضية محل الامتياز، وكذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق والتزامات المتعاقد، ومدة الامتياز وكذا الشروط المالية للامتياز، والتعويضات وشروط الفسخ.³

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 02-250 على ان دفاتر الشروط على انها الوثائق الإدارية التي تحررها الإدارة والتي بموجبها تبرم الصفقات، وتشتمل على ثلاث أنواع وهي كالتالي:

¹ انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326، السابق الذكر.

² لعشاش محمد، نفس المرجع، ص 127.

³ Manuel gros، droit administratif langue jurisprudentiel، edition monchertien 1998، p121.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

- دفاتر البنود المطبقة على كل صفقات الاشغال.
- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية المطبقة على الاستغلال والخدمات.
- دفتر التعليمات الخاصة.¹

الاعداد الانفرادي لدفتر الشروط لا يسيء ولا يمس بالطابع التعاقدى له، فهو ببساطة يعطي طابعاً اجتماعياً للموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة، ويعتبر الإيجاب بداية من المستثمر صاحب الامتياز الذي يقدم ملفاً لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، ويتم قبوله من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة أو بعد دراسة اللجنة المختصة.²

الفرع الثالث: أطراف عقد الامتياز الفلاحي

يتميز عقد الامتياز الفلاحي بطرفين هما المستثمر صاحب الامتياز، وهو ما سنتناوله بالتفصيل (أولاً)، والدولة باعتبارها مالكة بحق الرقبة (ثانياً).
أولاً: المستثمر صاحب الامتياز

لقد عرفت المادة 04 من القانون 10-03 على ان: "المستفيد من هذا الحق هو الشخص الطبيعي الجزائري الجنسية، وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية او الفردية، الذي استفاد من احكام القانون 87-19، وحصل على حق انتفاع دائم وحائز على: -عقد اداري مشهر في المحافظة العقارية - قرار من الوالي-عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 02-250، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية رقم 52، ص 06.

² جوادى نبيل، دفاتر الشروط في القانون الإداري الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2006، ص 91.

³ فرشة كمال، فراحي عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز وفق للقانون رقم 10-30، دراسة ميدانية، المزرعة النموذجية على الفاطمي، الجزائر، د س ن، 2006.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

يجب ان يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19، وهذا ما تضمنته المواد التالية 1-16-17-18 منه، وليس من المقسود من الاستفادة بموجب احكام المادة 07 من القانون 10-03، وهم الذين حازوا الأراضي الفلاحية او اكتسبوا حقوقها خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، والذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن طريق القضاء، وتم الغاء استفادتهم بموجب قرار صادر عن الولاية، فتأجل قضاياهم الى غاية اصدار الحكم النهائي.¹

ثانيا: الدولة مانحة الامتياز

باعتبارها مالكة الأرض الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة، وفرض لرقابتها على هذه الأراضي سيما الأراضي الخصبة، وبالرغم من كون صاحب الامتياز يملك حق عينيا عقاريا عن الأرض، فالدولة تملك الرقابة عليها، ويمثل الدولة في العقد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الموضوع تحت تصرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره له سلطة التعاقد مع المستثمر الفلاحي.²

¹ بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 28.

² فرشة كمال، فراحي عماد الدين، مرجع سابق، ص 207.

المبحث الثاني: شروط واجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي

بناءً على القانون الحالي رقم 10-03، الذي ألغى القانون السابق رقم 87-19 وأكد حق الامتياز، أصبح من الواجب على الإدارة تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان ممنوحاً للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون السابق 87-19 إلى حق امتياز وفقاً لأحكام القانون الحالي رقم 10-03، وذلك وفقاً للشروط المنصوص عليها في هذا القانون. ينبغي على الإدارة، بما في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية أملاك الدولة، احترام الإجراءات القانونية المطلوبة حتى يتسنى منح المنتج الفلاحي عقد الامتياز الجديد بصفة فردية، حيث ستتطرق من خلال (المطلب الأول) إلى شروط عقد الامتياز الفلاحي، وإجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط عقد الامتياز الفلاحي

يمنح عقد الامتياز وفقاً لشروط معينة، حيث أقر المشرع الجزائري مختلف هذه الشروط وانطلاقاً من هنا ارتأينا تقسيم مطالبنا إلى فرعين تطرقنا في (الفرع الأول) إلى الشروط المتعلقة بالمستفيد، أما بخصوص (الفرع الثاني) فتناولنا من خلاله الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري كالاتي.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز الفلاحي

حسب نص المادة 4 الفقرة 1 من القانون 10-30 التي نصت على ان الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسيه جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصل بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق تنظيم

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

لمده اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى ثانوية تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.¹

من خلال نص المادة نستنتج شروط المستفيد:

- ان يكون المستفيد شخص طبيعيا غير شخصا معنويا
- ان يكون من جنسيه جزائرية غير أجنبي وكذلك مزدوجي الجنسية
- ان يمنح حق الامتياز على الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية المتصل بها
- لمده اقصاها 40 سنة قابله للتجديد وهذا كله بناء على دفتر شروط محدد بناء على تنظيمات سننترق لها
- عقد الامتياز يكون بمقابل اي ان المستثمر صاحب حق الامتياز يقوم بدفع اداوى سنوية لصالح الخزينة العمومية تخص الارض²
- كذلك نص المادة 5 من القانون 03-10 على انه يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من احكام القانون رقم 19-87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور اعلاه والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

- او قرار من الوالي

يجب ان يكون اعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين اعلاه قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكورة أعلاه.³

¹ انظر المادة 4 من القانون 03-10، السابق الذكر .

² لعشاش محمد، المرجع سابق ، صفحة 94 .

³ انظر المادة 5 من القانون 03-10.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

فتناولنا من خلاله الشروط المتعلقة بالأراضي محل الامتياز تتمثل فيما يلي:
ان يشمل الامتياز الممنوح في إطار القانون رقم 10-03 الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19 الملغي بموجب القانون الحالي رقم 10-03.

وكذلك الأراضي التي كانت محل تخصيص فردي في إطار تطبيق احكام الامر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثروة الزراعية، الملغي بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم¹.

المطلب الثاني إجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي

ينص القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 على أن منح الامتياز الفلاحي يتم إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو عن طريق إعلان الترشيح. سنركز في الشرح على إجراءات منح الامتياز الفلاحي عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم في (الفرع الأول)، ثم سنناقش فيما بعد منح الامتياز عن طريق إعلان الترشيح.

الفرع الأول: حالة منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع

لبدء عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، يجب على المستفيد القيام بإيداع ملف إداري بصفة فردية وفقاً لأحكام القانون رقم 87-19، وذلك في الأجل المحدد من قبل المشرع وفقاً لنص المادة 30 من القانون رقم 10-03. بعد ذلك، يتم دراسة الملف من قبل الجهات الإدارية المختصة. إذا لم يتم تقديم طلب للتحويل، يتم اتخاذ مجموعة من الإجراءات ضد المنتج الذي يتخلى عن حقه.²

¹ لعشاش محمد، المرجع السابق الذكر، صفحة 101.

² انظر المادة 30 من القانون 10-03، سابق الذكر.

أولاً: ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

تطبيقاً لأحكام المادة 9 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.¹

بحيث يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية من طرف كل منتج فلاح معنى لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أي كلا عضواً في مستثمر في هيئة جماعية كانت أو فردية مستفيد في ظل القانون رقم 87-19²

ويكون ملف التحويل مشتملاً على عدة وثائق وشهادات وبيانات وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.³

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم لتحويلها إلى عقود امتياز طبقاً للمادة 05 من قانون 10-03، ونصت المادة 09 من القانون 10-03 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326 على إيداع ملفات التحويل لديه قصد دراستها ويتم إمضاء دفتر الشروط من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم 10-236 إذا ما اكتملت.⁴

بحيث ترسل الملفات بعد دراستها إلى إدارة الاملاك الوطنية قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر على الشيوخ وبحصص متساوية إذا تعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية الجماعية، على أن يتم إخضاعها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري تبقياً للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال ومن ثم إرسالها فور شهرها إلى الديوان الوطني

¹ انظر المرسوم التنفيذي 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

² انظر المادة 2 من نفس المرسوم.

³ انظر المادة 3 من نفس المرسوم.

⁴ حريتي عائشة، مرجع سابق، ص 153.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

الأراضي الفلاحية لتسليمها للمستثمرين الفلاحين المستفيدين من حق الامتياز وتسجل المستثمرة الفلاحية عندئذ في بطاقات المستثمرات الفلاحية التي تمسك بهذا الغرض.¹

ثانيا: دراسة الملف

طبقا لأحكام المادة 5 من المرسوم رقم 10-326 يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة ملفات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز، وبشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في احكام المادة 4من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010، والمرفق في الملحق الثالث بهذا المرسوم.²

ترسل الملفات الي دائرة الأملاك الوطنية بغرض اعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر ويتم تحيلها الي مصلحة الشهر العقاري لشهرها. هذا في حالة ما إذا كان الملف لا يحتاج إلى أي معلومات أو تحقيق وهذا يكون بالنسبة للملفات التي لم تخضع لأي تغيير إذ تكون المعلومات التي يحتوي عليها الملف مطابقة للواقع.

أما بالنسبة للملفات التي لا يستطيع الديوان أن يبدي رايه فيها، كأن تكون المساحة المدونة في الدفتر العقاري قد تغيرت بالمقارنة مع ما هو مدون في العقد الإداري أو القرار الولائي، أو يكون تغيير في المستفيدين بموجب قرار ولائي ضمن مستثمرة فلاحية جماعية دون أن يعدل العقد الإداري. في هذه الحالة وحالات أخرى يحال الملف من طرف الديوان الوطني إلى اللجنة الولائية التي أوجدت لهذا الغرض تجري تحقيق.³

ثالثا: الدراسة التكميلية للملف

إذا تطلب الدراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية منشأه لهذا الغرض يرأسها الوالي المختص إقليميا.⁴

¹ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 115.

² لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 11-116.

³ حريتي عائشة، مرجع سابق، ص 153، 154.

⁴ مادة 6 المرسوم التنفيذي 10 - 326، المرسوم السابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

فتكون مشكلة من لجنة نصت عليها المادة 7 من المرسوم التنفيذي 10-326 وتكون مش كلامي مش كلام مدير أملاك الدولة مدير محافظة العقارية مدير المصالح الفلاحية مدير مسح الأراضي مدير التعمير والبناء مدير تنظيم الشؤون العامة ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا

وكذلك تحدد الأداء والسنوية المتعلقة بهذا الحق والتي تكون محددة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.¹

1 حالة قبول الملف من طرف اللجنة:

حسب نص المادة 08 فقرة 1 من المرسوم رقم 10-326 (إذا تم قبول الملف المذكور يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة الي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه).²

وكذلك تحدد الاتاوة السنوية المتعلقة بهذا الحق والتي تكون محددة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.³

2. حالة رفض الملف من طرف اللجنة:

وإذا لم يقبل الملف المذكور يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع ارسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز في هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة.⁴

ومن خلال المادة 801 من القانون رقم 08-09 نرى أنها تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

¹ مادة 7 المرسوم التنفيذي 10 - 326، المرسوم السابق الذكر،

² انظر نص المادة 08 فقرة 1 من المرسوم رقم 10-326، المادة السابقة الذكر.

³ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 117.

⁴ انظر مادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرسوم السابق الذكر.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

1- دعاوي إلغاء القرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية دعاوي فحص مشروعية القرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية¹

حيث ترفع الدعوة ضد الوالي المختص إقليميا لطلب إلغاء قرار رفض ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز، فتجدر الإشارة هنا إلى أنه تم اثاره عدة اشكالات سواء من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف اللجان الولائية والتي حالت دون تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لصالح المستثمرين في أحسن الظروف وفي اجالها قانونية²، وهي 18 شهرا من تاريخ نشر القانون الحالي رقم 10-03 تحت طائلة اعتبار المنتجين الفلاحين المتخلفين مختلين عن حقهم في الامتياز الجديد³.

الفرع الثاني: حاله منح الامتياز عن طريق اعلان الترشح

وعليه سأتطرق من خلال هذا الفرع الى كيفية اعلان الترشح ثم الى الجهة المكلفة بدراسة طلبات الترشح

اولا: كيفية اعلان الترشح

يتوقف منح الامتياز في هذه الحالة على صدور ترخيص من الوالي وبمبادرة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث نجده يظهر على عمليه اعلان الترشح فيتم نشر الاعلان في جريدتين وطنيتين يوميتين وبالغتين العربية والفرنسية كما يتم نشره عن طريق

¹ انظر المادة 801 من القانون 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² لعشاش محمد، مرجع سابق، ص118.

³ انظر المادة 30 من القانون 10-03، قانون سابق الذكر.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

الاصاق على مستوى مقر الدائرة البلدية والولاية التي تتواجد بها هذه الاراضي وكل هيكل تابع للقطاع الفلاحي في الولاية التي صدر فيها ترخيص الوالي¹ فيجب ان يتضمن الاعلان مجموعه من البيانات المتعلقة بالتحديد الدقيق لمكان تواجد الاراضي المتوفرة ومحتوى ملف الترشيح ومكان ايداع الملف وتوضيح الاجل القانونية لفتحه ايداع ملفات الترشيح بحيث يتم ايداع الملفات على مستوى المكاتب الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى ارسالها للجهة الإدارية المختصة بدراسة طلبات المترشحين².

ثانيا -الجهة المختصة بدراسة طلبات الترشيح:

يتولى دراسة ملفات الترشيح لجنة خاصة تتشكل من الامين العام للغرفة الفلاحية للولاية ورئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا بحيث يتراس الاجتماعات هذه اللجنة مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتولى الديوان امانتها ستتحقق اللجنة من شروط القانونية في المترشحين عن طريق اجراء تقييم لطلبات المترشحين من حيث المشاريع المراد انجازها ومدام ساهمتها في تعزيز القدرات الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية بالنسبة للطلبات المقدمة من ذوي المؤهلات العلمية والتقنية ومدى مساهمة هذه المستثمرات في انتاج البذور والشتائل.³

ف نجد اختلاف في معايير التقييم بحسب المنطقة المراد انجاز المشروع الاستثماري فيها وبرنامج التنمية الفلاحية المراد انجازها فبعد انتهاء اللجنة من دراسة ملفات الترشيح وترتيبها حسب اولوية الاستفادة المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 10-03 ومعايير الانتقاء تحرر محضر بأشغالها يتضمن اسماء المترشحين المقبولين وترسل

¹ جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 100.

² انظر المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر، 2012 .

³ جيلالي بلحاج، المرجع السابق، صفحة 101.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

نسخه منه الى الوالي المختص اقليميا ونسخة اخرى الى مدير الديوان الوطني الاراضي الفلاحية ليتولى الاجراءات الشكلية الاخرى لإعداد عقد الامتياز.¹

فرع الثالث: الاشخاص المقصون من اجراء تحويل حق الانتفاع الدائم.

حددت المادة 07 القانون 10-03 بعض الاشخاص الذين يقصون من اجراء تحويل حق الانتفاع الدائم لحق امتياز وهم: "الذين حازوا الاراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 اعلاه من نفس القانون او الذين اجروا معاملات واكتسبوا حقوق انتفاع او املاك سطحية خرقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، الذين الغى الولاية قرارات استفادتهم²، فوجد في قرار مجلس الدولة رقم 007260 المؤرخ في 10 فيفري 2004 بان الوالي يكون في حالة انعدام عقد اداري مشهر مختص للنطق بسقوط حقوق المستفيدين وايضا اي شخص حاز الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بدون سند قانوني او وجه حق او اكتسب حق انتفاع دائم عليها مخالف للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها اي كل شخص غير محدد في العقد الاداري للمستثمرة او في قرار تخسيس الصادر عن الوالي.³

ومن بين كل هؤلاء الاشخاص نجد مستأجر الارض على اعتبار ان المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 تنص على ان حق الانتفاع الدائم يكمن في اسقاطه في حالة قيام اعضاء المستثمرة بإيجار الارض مهما كان شكل الصفقة وشروطها، حيث اكدته المحكمة العليا في القرار رقم 67-2535 المؤرخ في 24 سبتمبر 2003 الذي جاء فيها: " ان يكون باطلا ومخالفا للقانون تأجير الارض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة.⁴"

¹ انظر المادتين 8 و 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، المحدد لكيفيات اعلان الترشيح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 2012.

² مادة 7 من قانون 10-03، السابق الذكر.

³ قرار مجلس الدولة رقم 007260، المؤرخ في 10 فيفري 2004، صفحة 229-230.

⁴ جيلالي بلحاج، المرجع السابق، صفحة 102.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي

ومن بين الاشخاص المقصودون من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز الاشخاص المتنازل لهم عن حق الانتفاع بموجب عقد عرفي او عقد رسمي غير مشهر غير انه بخصوص الاشخاص المتنازل لهم بعقد رسمي غير مشهر في إطار التعليلة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 والاشخاص الذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم بموجب اي عقد اخر مخالف للنصوص القانونية.¹

¹ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 99.

خلاصة الفصل الأول

يتناول هذا الفصل الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، ويسلط الضوء على النظام القانوني والقوانين ذات الصلة بهذا النوع من العقود في القطاع الزراعي يتضمن الفصل محتوى متنوع يتعلق بتعريف عقد الامتياز الفلاحي، ودوره في دعم الفلاحة وتطوير القطاع الزراعي في الجزائر.

تتمحور الخلاصة حول التحول القانوني الذي شهده النظام الفلاحي في الجزائر، حيث تم تبني نظام الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بدلاً من الانتفاع الدائم الذي كان يُمنح سابقاً. وتُسلط الضوء أيضاً على الأهداف والغايات المرجوة من عقد الامتياز الفلاحي، والتي تشمل تشجيع الاستثمارات وتعزيز الإنتاج الزراعي وتحقيق الاستدامة البيئية.

يتم استعراض التشريعات والقوانين ذات الصلة بعقد الامتياز الفلاحي في الجزائر، مع التركيز على القوانين التي أدخلت التغييرات والتحسينات اللازمة لضمان حقوق وواجبات الأطراف المشتركة في العقد. يتم توضيح الآليات التنفيذية والرقابية المتبعة لضمان تنفيذ العقود بشكل فعال وتحقيق المصلحة العامة.

وفي الختام، يُؤكد على أهمية هذه الدراسة في تعزيز فهمنا للإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

- المبحث الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الطبيعية والغير طبيعية
- المبحث الثاني: الاثار المترتبة عن انقضاء عقد الامتياز الفلاحي

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والآثار المترتبة عنه

اعتبر عقد الامتياز في التشريع الجزائري عقداً مؤقتاً وغير أبدي، بل يحدد المدة التي حددها المشرع بأقصى 40 سنة قابلة للتجديد. وهذا يعني أنه في حالة عدم تجديد المدة، ينتهي عقد الامتياز وفقاً لما ينص عليه القانون. وفي هذا السياق، تنص المادة 26 من القانون نفسه على أنه يتم انتهاء مدة حق الامتياز عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده. يُعرف هذا الانتهاء بالانتهاء العادي أو الطبيعي لعقد الامتياز. وقد ينتهي عقد الامتياز أيضاً بطلب من المستثمر صاحب الامتياز أو في حالة انتهاك صاحب الامتياز لالتزاماته، وهي حالة غير عادية لانتهاء عقد الامتياز.

يترتب عن نهاية عقد الامتياز آثار متنوعة، بما يتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز وأراضي الدولة الفلاحية المملوكة، بالإضافة إلى الممتلكات السطحية المرتبطة بها. لذا، يجب أن نناقش حالات انتهاء عقد الامتياز في المطلب الأول، ونقوم في المطلب الثاني بدراسة الآثار المترتبة عن نهاية عقد الامتياز.

هذه المقدمة تسلط الضوء على الطبيعة المؤقتة لعقد الامتياز وتوضح أنه قابل للانتهاء بأكثر من طريقة. سيتم في الأجزاء التالية من الفصل تناول حالات انقضاء عقد الامتياز الفلاحي في المبحث الأول وتحليل الآثار المترتبة عنها على المستثمر والأراضي الفلاحية المملوكة للدولة في المبحث الثاني.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

المبحث الاول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الطبيعية والغير طبيعية

يعتبر الامتياز وسيلة لتسيير المرافق العمومية تفوض من خلاله الدولة للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة لا يمكن اعتباره تنازلا أو تخلى عن هذه المرافق محل الامتياز إنما هو مجرد طريقة لتسيير مؤقتة محددة بمدة زمنية معينة مقدرة ب 40 سنة قابلة لتجديد تؤول بعدها هذه المستثمرات إلى مالكة الأصلي الدولة وهذه النهاية عادية، كما يمكن أن تؤول هذه الممتلكات إلى الدولة قبل انتهاء المدة بطريقة غير عادية وهذا ما سنحاول إبرازه في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى:

المطلب الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الطبيعية

سننظر خلال هذا المطلب الي نهاية عقد الامتياز الفلاحي بانتهاء مدته القانونية في (الفرع الأول)، وفسخه بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء هذه المدة في (الفرع الثاني)، طبقا لأحكام القانون رقم 10-03، والمرسوم التنفيذي 10-236.

الفرع الاول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بانقضاء مدته

نظرا لان الامتياز يمنح طبقا لأحكام المادة 4 من القانون 10-03 من طرف الدولة للمستثمرين الفلاحيين لمدة محددة قانونا وهي مدة اقصاها 40 سنة قابلة لتجديد يسري مفعولها من تاريخ نشر العقد الاداري للامتياز في المحافظة العقارية فانه بانقضاء هذه المدة ولم يتم تجديدها ينقضي معها الامتياز الي حظيرة الاملاك الخاصة للدولة مع تعويض تحدهه ادارة املاك الدولة يكون قابلا للطعن.¹

حيث نجد الشروط محددة في المادة 26 من القانون رقم 10-03 حيث جاء نصها:
" ... وفي كل الاحوال المذكورة أعلاه تسترجع الدولة الاراضي الممنوحة للامتياز وكذا الاملاك السطحية وفي الحالة التي هي عليها".

¹ لعشاش محمد، المرجع السابق، صفحة 159-160.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الاملاك الوطنية بالنسبة للأمالك السطحية مع طرح 10-كتعويض عن الاضرار في حالة التعويض قابلا للطعن امام الجهات القضائية المختصة.

"...وفي كل الحالات المذكورة أعلاه. تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها".¹

يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأمالك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في التعويض قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة."

وقد اكدت المادة 5 فقرة 3 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على هذه الاحكام واما في حالة تجديد مدة الامتياز بموجب طلب يقدمه المستثمر صاحب الامتياز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهاء الامتياز طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. فان الامتياز يبقي قائما دون انقطاع لغاية انتهاء مدة التجديد بنفس المادة الاولى.²

الفرع الثاني: انتهاء الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز (الفسخ الاتفاقي)

يمكن للامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي أن ينتهي قبل نهاية الفترة القانونية المحددة والتي تبلغ 40 سنة، وذلك بناءً على طلب المستثمر نفسه. يكون هذا الانتهاء طبيعياً عندما يقدم صاحب الامتياز سواء كانت المستثمرة فرداً أو جماعة فلاحية طلباً للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لفسخ الامتياز الممنوح وانهاء العقد ، بالتالي يتم وضع حد للامتياز بناءً على ارادة المستثمر بحيث يتطلب طلب فسخ الامتياز المسبق من صاحب الامتياز إشعاراً بمدة لا تقل عن سنة ، وفي حالة رفض الطلب يُعد الامتياز

¹ مادة 26 من القانون رقم 10-03 ، السابق الذكر .

² لعشاش محمد، مرجع سابق، صفحة 160 .

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

ساريًا يعتبر طلب فسخ الامتياز بواسطة المستثمر صاحب الامتياز حقًا قانونيًا، مع الشرط الملحق بتقديم تبرير مبرر لسبب إنهاء عقد الامتياز¹.

في حالة إنهاء الامتياز، تستعيد الدولة الأراضي التي تم منحها للامتياز بوصفها المالكة الأصلية لتلك الأراضي، بالإضافة إلى الممتلكات السطحية الموجودة عليها بالحالة التي تكون عليها في ذلك الوقت وفي هذه الحالة للدولة الحق في تحديد التعويض المناسب وذلك بواسطة إدارة أملاك الدولة بالنسبة للممتلكات السطحية يكون هذا التعويض قابلاً للاعتراض أمام الجهات القضائية المختصة، ويجب أن يتم الإشارة إلى أن الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة تعني المحاكم الإدارية المختصة في نظر الدعاوى المتعلقة بالتعويض والقضايا الإدارية بشكل عام² وعليه، يجب التفريق بين الجهة الإدارية التي أصدرت القرار ومحل الطلب لإلغاء القرار، بغض النظر عما إذا كانت السلطة الإدارية المصدرة محلية أو مركزية³.

حيث نصت عليه المادة 801 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية جاء فيها: " تختص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في :

1-دعاوي الغاء القرارات الادارية والدعاوي التفسيرية ودعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
- البلدية والمصالح الادارية الأخرى للبلدية
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية

2- دعاوي القضاء الكامل

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة"⁴.

¹ جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 232-233.

² لعشاش محمد، المرجع السابق ، ص 162.

³ جيلالي بلحاج، المرجع السابق ، ص 234.

⁴ نصت عليه المادة 801 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

الفسخ الاتفاقي هو واحد من أسباب انتهاء عقد الامتياز قبل انتهاء مدته، ويحدث عندما يتوصل الطرفان (الإدارة المانحة والمستثمر) إلى اتفاق على إنهاء العقد ومع ذلك يجب أن يكون الاتفاق الواضح والصريح وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني فيعتبر الفسخ الاتفاقي لعقد الامتياز يختلف عن الإجراءات المعتادة للاسترجاع المنصوص عليها في القانون أو في العقد فإجراء الفسخ الاتفاقي يتطلب اتفاقاً واضحاً بين الإدارة المانحة والمستثمر، حيث يتم الاتفاق على إنهاء العقد وربما تحديد قيمة التعويض.¹

المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق غير الطبيعية

تكون نهاية عقد الامتياز الفلاحي غير طبيعية وذلك عن طريق فسخ العقد الاداري للامتياز من طرف ادارة املاك الدولة نتيجة لا خلاله بالالتزامات التعاقدية حيث سنتطرق من خلال الفرع الاول الي (انقضاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ) وفي الفرع الثاني الي (كيفية فسخ الامتياز الفلاحي)

الفرع الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ الاداري

نظراً لأن المستثمر صاحب الامتياز ملزم تبقى لأحكام القانون رقم 10-03 باحترام بنود عقد الامتياز ودفتر الشروط المرفق به وهي التزامات تعاقدية تقتضي تنفيذها ونظراً لأن العقد تبقى لأحكام القواعد العامة شريعة المتعاقدين. لذلك فإن الإخلال المستثمر بهذه الالتزامات يترتب لا محالة إلى فسخ عقد الامتياز وبالطرق الإدارية²، وهو ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 10-03:

يعد اخلالاً بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و-او الاملاك السطحية
- عدم استغلال الاراضي و-او الاملاك السطحية خلال فقرة سنة(1)
- التأجيل من الباطن للأراضي و -او الاملاك السطحية.

¹ جيلالي بلحاج، المرجع السابق، صفحة 243-244.

² جيلالي بلحاج، المرجع نفسه، صفحة 232.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

- عدم دفع الاتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين¹

عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة طيلة سنة واحدة يعتبر انتهاكاً للواجبات المفروضة على المستثمر. وفقاً للقوانين المعمول بها، يتطلب استغلال الأراضي الفلاحية تنفيذ الإجراءات اللازمة والالتزام بها، وهذا يتطلب الامتثال لما تنص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، وخاصة المادة 48 منه التي تنص على التوجيه العقاري.²

تختلف مدة عدم الاستغلال وفقاً لنوعية الأراضي الفلاحية المملوكة للأفراد والمؤسسات، وعادةً يجب أن تكون لمدة سنتين متتاليتين. بالإضافة إلى ذلك، يتم تطبيق إجراءات تصحيحية نتيجة لعدم الاستغلال ويمكن أن تشمل البيع أو التأجير وفقاً لإمكانيات السوق المحلية والمتاحة للمستثمر، فيجب أن نلاحظ أن المدة المحددة لعدم الاستغلال لمدة سنة قد يكون عسيراً جداً في بعض الحالات، خاصة عندما ندرك أن الأراضي الفلاحية قد تحتاج إلى فترة استراحة طبيعية أو ما يُعرف بالتبني للحفاظ على إنتاجيتها المستدامة في المستقبل.³

تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و -او الأملاك السطحية المملوكة

عدم استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة طيلة سنة واحدة يعتبر انتهاكاً للواجبات المفروضة على المستثمر وفقاً للقوانين المعمول بها، يتطلب استغلال الأراضي الفلاحية تنفيذ الإجراءات اللازمة والالتزام بها، وهذا يتطلب الامتثال لما تنص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، وخاصة المادة 48 منه التي تنص على التوجيه العقاري.⁴

¹ انظر المادة 29 من القانون رقم 10-03، السابق الذكر.

² انظر المادة 48 من القانون 90-25، السابق الذكر.

³ بن معمر رابح، انهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، مجلة دراسات وابحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية مجلد 11، المركز الجامعي تيبازة، 2019.

⁴ بن معمر رابح، المرجع سابق الذكر، صفحة 392.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

تختلف مدة عدم الاستغلال وفقاً لنوعية الأراضي الفلاحية المملوكة للأفراد والمؤسسات وعادةً يجب أن تكون لمدة سنتين متتاليتين بالإضافة إلى ذلك، يتم تطبيق إجراءات تصحيحية نتيجة لعدم الاستغلال، ويمكن أن تشمل البيع أو التأجير وفقاً لإمكانيات السوق المحلية والمتاحة للمستثمر، فنلاحظ أن المدة المحددة لعدم الاستغلال لمدة سنة قد يكون عسيراً جداً في بعض الحالات، خاصة عندما ندرك أن الأراضي الفلاحية قد تحتاج إلى فترة استراحة طبيعية أو ما يُعرف بالتبني للحفاظ على إنتاجيتها المستدامة في المستقبل¹.

البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحي: يتعلق الأمر بالبناء غير المرخص له من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يحق للمستثمر القيام بأعمال تهيئة و-أو بناء ضروري للاستفادة الأمثل من الأراضي مع احترام الإجراءات الشرعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، وشرط أساسي لذلك هو الحصول المسبق على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يكون المدير العام لأملاك الدولة على علم بمثل هذه العملية ولذا، يجب أن تتوافر الشروط المحددة في القرار الوزاري المعدل والمكمل المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج القطاعات المعمرة والمشمولة بتاريخ 13-09-1992².

- التأجير من الباطن للأراضي والاملاك السطحية
- التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية وأصحاب الامتياز القانوني وملاك السطحية، حيث أوجب القانون على المستثمر صاحب الامتياز القيام بإدارة أي دون تأجير أو تنازل لمدة 18 سنة استثمارية مباشرة وفقاً لصفة تلزمه بموجب آخر، والتأجير فيه يختلف عما قد يفهمه المستثمر من شراكة مع الغير، وفقاً لما قرره ذا القانون نفسه، فإنه أجاز هذا القانون صراحة ضمن المادة 21 منه أن يكون وفق الشروط المحددة لذلك، أي:

¹ بن معمر رابع، المرجع سابق الذكر، صفحة 392.

² بن معمر رابع، نفس المرجع، صفحة 392.

* بموجب عقد رسمي (موثق)

* باحتساب نسبة المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من قانون رقم 09-01 المؤرخ في 22-07-2009 المتضمن قانون المالية التكميلية لسنة 2009.¹

وجوب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتوجب عليه التأكد من أن موضوع الشراكة لا يشكل خطرًا على تحوّل الوجهة الفلاحية للأراضي وملاك السطحية وذلك جعل المشرع من عدم التأجير للأراضي الفلاحية وملاك السطحية إلا بموجب، وبذلك يختلف عن حق الاستغلال الذي يمكن صاحبه من التأجير دون أي إخلال²

عدم دفع الاتاوة يتم المنح مقابل التقديم سنويًا، حيث نصت على ذلك المادة 4 من القانون 10-03 ووضعت الثمن المشار إليه في العقد، حيث يتم دفعه من قبل ذلك الاستغلال مقابل حصوله على حق الاستغلال، وهذا التقديم يتم دفعه سنويًا، وحدد وعاءه وكيفية تحصيله وتخصيصه قانون المالية³

وقد حددت المادة 41 من المرسوم 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 مبلغ التقديم الواجب دفعه مقابل حق الاستغلال لأمالك الدولة المختصة إقليميًا حسب المناطق ذات الامكانيات الفلاحية وأصناف الاراضي⁴.

وأن يكون عدم دفع التقديم على سنتين متتاليتين، وعدم إعطاء إشعارين (2) مسبقًا، أي بدون جدوى أو تقدم المستثمر صاحب الاستغلال إلى الدولة المختص إقليميًا من أجل سداد المستحقات أو اتفاق على سدادها بما يفيد انتظامها وتسديدها بالتناقص، ومن الناحية التطبيقية تلتزم واجتتاب هذا بالتزامن ممكن وفقًا لأي ظرف ومرحلة من مراحل المتابعة الادارية للتحصيل، من خلال التقدم بأي حنكة لمصالح أملاك الدولة من أجل السداد القابض أملاك⁵.

¹ انظر المادة 21 من قانون 10-03.

² بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر 1 ، 2015، ص 85.

³ انظر المادة 4 من القانون 10-03.

⁴ امر رقم 10-01 مؤرخ في 16 رمضان عام 1431، مادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

⁵ بن معمر رابع، المرجع سابق الذكر، ص 392.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز، فقد اعتبر المشرع أن كل تصريح من قبل المستثمر الفلاحي بتقديم معلومات كاذبة عند تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وأنه كل امتناع عن التصريح بعقد الشركة المبرمة في إطار المادة 21 من القانون 10-03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والمادة 03 من دفتر الشروط وكذا عدم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرغبة في التنازل عن حق الامتياز إخلال بالالتزامات يؤدي إلى فسخ العقد¹ غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة: لتفادي التجاوزات وانحرافات المعاينة عند تطبيق أحكام القانون رقم 87-19، لاسيما في حالات إيجار المساحات الفلاحية وإدارتها. فإن القانون رقم 10-03 يفرض التزامات على المساحات الفلاحية وتحولها وإدارتها، ينبغي أن تراعى عدم استغلال المساحات مباشرة والرقابة المباشرة والصحية. فقد تكون القوة القاهرة صاحبة أو أي صاحب جديد ينتقي معه ذلك خلال، وذلك بأمر تثبته الشهادات المدعمة والمعاينات الميدانية وموطن المساحة عند الضرورة.²

الفرع الثاني: كيفية فسخ عقد الامتياز الفلاحي

بما ان الفسخ الاداري يكون بطلب المستثمر صاحب حق الامتياز سنتناول أولا ما يجب ان يثبت الاخلال المؤدي الي الفسخ الاداري ثم تجسيده.

أولا: معاينة الاخلال بالالتزامات

من خلال حق الرقابة المخول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره المحرك الأساسي لعملية ضبط العقار الفلاحي، والذي يجد أساسه في عديد النصوص³، نذكر منها المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.⁴

¹ جيلالي بلحاج، المرجع سابق الذكر، ص 363.

² بن معمر رابح، المرجع سابق الذكر، ص 393.

³ بن معمر رابح، المرجع نفسه، ص 392-393.

⁴ انظر المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

حيث ينظم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه عمليات معاينة ومراقبة بصفة دورية للمساحات الفلاحية، وذلك للوقوف على المعان المتعلقة بها خلال المساحات المرسله تباعاً من المصادر ذات الصلة بالعقار الفلاحي (المصادر الفلاحية، أملاك الدولة، المعاهد الفنية)، وبالنظر إلى أنه يمكن أن توسع في ذلك دوره في حفظ الثروة الوطنية، ولتجسيد ذلك بكفاءة ينبغي عليه أن يلعب دوراً بدوره في المراقبة والتفتيش عن كذب في الموارد المشتركة¹.

حيث يقوم مسؤول الديوان بإسناد مهمة المعاينة بصفة رسمية إلى محضر قضائي، يكرس بمحضر معاينة يتضمن تفاصيل المشكلة، وعلى إثر ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المساح المتعاقد صاحب التمتع المعين من أجل إحالة القضية إلى الجهات القانونية وإحالة المعاقبة بدفع الشروط المنصوص عليه عليها وتعزيز القيود التعاقدية، وذلك لأجل شرعنة بناءً على ذلك وأمام عدم قيام المساح صاحب التمتع بالتزامه المباشر يمكن إجراءات فسخ التمتع كما سيفيد لاحقاً.²

ثانياً: تكريس فسخ الامتياز

تباشر إدارة أملاك الدولة إجراءات فسخ عقد الامتياز بناءً على إخطار من مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. حيث يتوجب عليها أن تزود مصادر أملاك الدولة بملف المتعاقدة التي أسستها للمستثمر صاحب الامتياز المخالف بالقوانين واللوائح. ومن المعروف أن منح الامتياز يتم بموجب عقد، فيجب أن تراقب جيداً مجالات ذلك، أي أن تستند إلى قيام المسؤولية ما إن وجدت في مجال المسؤولية العقدية (وجود عقد صحيح، إخلال بالتزامات عقدية، أو تقوم هذه المسؤولية في إطار العلاقة القانونية التي تربط المتعاقدين).³

ومن المهم أن يعد وينفذ في نفس أشكال عقد التمييز، فسيتم إجراء عقد التمييز ضمن الشكل الرسمي كما يقتضيه القانون والتنظيم، وخضع ذلك لإجراءات التسجيل والشهر

¹ انظر بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 393.

² انظر بن معمر رايح، المرجع نفسه، ص 394.

³ على فيلالي، الالتزامات الفعل المستحق للتعويض، موقع للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010، ص 96.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

العقاري وعلى الأثر تقوم مصادر أملاك الدولة بتحويل فسخ عقد التمييز المشار إليه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي بدوره يجب عليه تبليغه إلى المستثمر صاحب التمييز محل الفسخ حتى يمكنه ممارسة طعنه إن أراد ضمن الإطار القانوني أمام السلطات القضائية المختصة.¹

¹ - انظر على فيلاي، المرجع السابق، ص 96.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على انقضاء عقد الامتياز الفلاحي

يرتب الفسخ الداري لعقد الامتياز الممنوح للمستثمرين الفلاحيين على الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة طبقاً لأحكام القانون رقم 10-03 اثاراً قانونية تتمثل في استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية محل الامتياز الفلاحي (اولاً) وفي تعويض تحدد ادارة املاك الدولة (ثانياً).

المطلب الأول: استرجاع الحق العيني والأموال السطحية

وفقاً للقواعد الشهر العيني وخاصةً المادة 86 من المرسوم رقم 76-63 يتم فسخ وإبطال وإلغاء السند المرتب للحقوق العينية العقارية بمفعول رجعي لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المصدر، ما لم يتم إشهار الشرط الذي تم بمقتضاه الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء مسبقاً أو تمت هذه الإجراءات بمقتضى القانون بالتالي لا يكفي أن تصدر الدولة قراراً بفسخ العقد لاسترجاع الحقوق العينية العقارية بما في ذلك حق الامتياز والأموال السطحية الممنوحة للمستثمر¹، بدلاً من ذلك ينشأ حق الدولة في الاسترجاع اعتباراً من تاريخ شهر القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة في استرجاع الحق العيني بالمحافظة العقارية. ولا يمكن استخدام هذا القرار كوسيلة للمطالبة بالاسترجاع أمام الآخرين إلا اعتباراً من تاريخ هذا الشهر على الرغم من أهمية إجراءات الشهر العيني في نظام القانون الجزائري، إلا أنه لا يوجد أي نص في القانون رقم 10-03 أو في المرسوم التنفيذي المتعلق به يفرض شهر القرار الإداري لاسترجاع الحق العيني لينتج آثاره بالنسبة لاسترجاع الأموال المادية المستخدمة في استغلال المرفق العام، يُفرق في الفقه الإداري بين الأموال التي يسترجعها الإدارة المانحة والأموال التي تبقى ملكاً للمستثمر وبالتالي،

¹ جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 245.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

يتم التعامل مع استرجاع الأموال وفقاً للقواعد العامة للقانون الإداري وفقاً للقانون رقم 10-03 لضبط حق الدولة في استرجاع الحق العيني الممنوح للمستثمر¹.

الفرع أولاً: استرجاع الأموال طبقاً للقواعد العامة

لم يتم تحديد قاعدة قانونية ثابتة في قواعد القانون الإداري لتحديد مصير الأموال المستخدمة في استغلال المرفق العام بعد انتهاء عقد الامتياز ومع ذلك، يتم توجيه العمل وفقاً لمبدأ أن عقد الامتياز يحدد بشكل مباشر مصير الأموال المستخدمة في الاستغلال يمكن لعقد الامتياز أن يتضمن ترتيبات تنص على التصرف في الأموال مثل تحويل بعض الأموال للدولة دون مقابل وبقاء الأموال الأخرى كملك للمستثمر، وقد يُسمح للمانح بشراء بعض الأموال التي تحتاجها إدارة المرفق العام².

أولاً - الأموال التي تبقى ملك للمتلقي

المبالغ التي لم يتم تحديدها في عقد الامتياز لصالح المانح ووفقاً للقاعدة العامة، فإن جميع الأموال التي يتطلب استغلال المرفق العام تعود للدولة وبالتالي، يتمكن المتلقي من الاحتفاظ بالأموال التي يمكن اعتبارها مستقلة عن المرفق والمستقلة عن الأموال التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من المشروع الأساسي الذي تم منح عقد الامتياز³.

ثانياً: الأموال التي تؤول للدولة مجاناً أو بمقابل

الأموال التي تعود للدولة مجاناً أو بمقابل تشمل جميع الأموال الضرورية للاستغلال، ويجب أن يتم تحديدها صراحة في العقد يهدف ذلك إلى ضمان أن تعود هذه الأموال مجاناً للمانح عند انتهاء المدة القانونية اللازمة لاستهلاك تكلفتها من الأرباح التي حققها المتلقي في فترة الامتياز إذا انتهى العقد قبل انقضاء المدة المحددة، يكون على المانح أن يقدم تعويضاً للمتلقي بالنسبة للأموال التي يحق للمانح شراؤها، تشمل الأموال المحددة في

¹ انظر جيلالي بلحاج، المرجع نفسه، 246.

² سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 808 و809.

³ جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 246.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

العقد والتي تكون ضرورية للاستغلال. عادةً، تتضمن هذه الأموال الممتلكات التي يستخدمها المتلقي في هذا الاستغلال.¹

الفرع الثاني: استرجاع الأموال طبقاً للقانون 03-10

تنص الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون رقم 03-10 على استرجاع الدولة للأراضي والأماكن السطحية التي تم منحها للامتياز في حالتها الحالية.² وبناءً على ذلك يحق لإدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية أن تسترجع الأراضي الزراعية، ويتمثل الحق العيني العقاري الذي تمنحه للمستثمر الفلاحي بعد انتهاء فترة الامتياز بالطرق المحددة لذلك وبالتالي، تجتمع لدى الدولة جميع عناصر الملكية من حقوق الاستغلال والاستعمال والتصرف، بالإضافة إلى جميع الأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة وبخصوص النقاش المثار حول الحق العيني، فإنه يتعلق بملكية الأرض التي تعود للدولة ولذلك لا يثار أي جدل فيما يتعلق بالأملاك السطحية، والتي تشمل المباني والزراعات ومنشآت الري وفقاً لنص المادة 04 من نفس القانون.³

ما يمكن أن نلاحظه هو عدم وجود تفريق واضح في نص القانون بين الأملاك السطحية التي تسترجعها الدولة، سواء كانت مملوكة للدولة أو للمستثمر الفلاحي وهذا يشمل المنشآت والاستثمارات الفلاحية مثل الآبار الارتوازية وحمامات المياه وقنوات الري الباطنية والأغراس ومباني الاستغلال، فهذه المكونات تزيد قيمة الأرض وتكون متصلة بها ولا يمكن فصلها دون أن يتعرضوا للتلف عند استرجاع الأرض، وبالتالي تزيد الالتزامات المالية للدولة المانحة للامتياز بما فيها من مكاسب مالية في حالة نقص الالتزامات المالية للمستثمر خاصةً إذا تم إنهاء عقد الامتياز قبل انتهاء مدته في هذه

¹ سليمان محمد الطماوي، نفس المرجع السابق، ص 811.

² انظر نص المادة 26 الفقرة الثانية من القانون رقم 03-10، سابق الذكر.

³ جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 247.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

الحالة، قد لا يتمكن المستثمر من استعادة من الاستثمارات التي قام بها أو البدء في الأنشطة الزراعية التي أنشأها.¹

وفقاً للقواعد العامة للقانون الإداري، يجب أن يتضمن عقد الامتياز بنوداً تحدد الأموال التي تبقى ملكاً للمتلقي والأموال التي يسترجعها الدولة المانحة سواء كانت مجانية أو تسترجع بدفع ثمن محدد²، وهذا يهدف إلى تجنب النزاع بين المتلقي والمانح عند انتهاء العقد. بناءً على نص عقد الامتياز الفلاحي والمرفق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 10-326، يجب على المستثمر صاحب الامتياز تقديم بطاقة جرد محدثة لأملكه، تحدد بدقة الأملاك السطحية باستثناء الأرض الفلاحية بما في ذلك الأغراس ومباني الاستغلال وتربية الحيوانات والزراعة البلاستيكية والسكنات وتجهيزات الري يجب أن يتم تحديد المساحة المستغلة وأصل تلك الأملاك³، سواء تم الحصول عليها وفقاً للقانون رقم 87-19 الذي أعاد هيكلة المزارع الفلاحية الاشتراكية أو بالأموال المقدمة من الدولة كدعم أو بأموال المستثمر يجب أيضاً تحديد كيفية استخدام تلك الأملاك سواء كانت استخداماً فردياً من قبل المستثمر أو بواسطة الأشخاص الآخرين.⁴

ومع ذلك لم يتم العثور على أية معلومات تفصيلية حول تحديد هذه الأملاك بواسطة المزارعين الفلاحيين سواء بشكل فردي أو جماعي أو بواسطة أطراف ثالثة يتم ترك الأملاك التي تبقى للمستثمر وتسترجعها الدولة مفصولة عن الأرض عند استرجاعها، بما في ذلك المباني المستخدمة للسكن.

بناءً على قانون رقم 87-19 وتطبيقه صدرت التعلية الوزارية رقم 80 في 24 فبراير 1996 من قبل وزير الميزانية ووزير الفلاحة بشأن المستفيد في حكم الشاغل

¹ انظر كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص58.

² جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص248.

³ انظر للمرسوم التنفيذي رقم 10-326، السابق الذكر.

⁴ انظر القانون رقم 87-19، السالف الذكر.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

الحسن النية وفي هذه التعليمه تم اعتبار المستفيد صاحب الشاغل الحسن النية كمستأجر بعد إلغاء بيع حق الانتفاع الذي تم لصالحه¹.

وبسبب تطبيق أحكام حق البقاء في الأماكن الملغى لم يتمكن المالك من طرده ومع ذلك يجب ملاحظة أن هذا غير متوافق مع أحكام قانون رقم 87-19 بشأن استغلال الأراضي الفلاحية² فالسكن الواقع في المستثمرة مخصص لخدمة الأرض الفلاحية وليس للاستخدام السكني، وبالتالي يجوز للمستفيد البقاء في المستثمرة إذا تخطى عن العمل فيها الأمر الأساسي فيما يتعلق بالأمالك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية هو أن تكون مخصصة للاستغلال الفلاحي³.

من الملاحظ أن المشرع لم يفرق بين المستثمرين الذين اكتسبوا حق الامتياز على الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك من خلال الترشح ولم يستفد من القانون رقم 87-19، أو من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم وهذا يتعارض مع حق الاسترجاع الذي يتعارض مع الحقوق الممنوحة للمستثمرين وسبب اكتساب المستثمرين ملكية الأملاك السطحية بعد أن سبق لهم اكتساب حقوقهم فيها يعود إلى عقد التنازل المبرم بين إدارة أملاك الدولة والمنتج الفلاحي وبنك الفلاحة والتنمية الريفية، والذي يشمل دفع ثمنها والسماح للمستثمر بإقامة المنشآت اللازمة للاستغلال⁴.

لاحظنا أن المشرع لم يفرق بين المستثمرين الذين اكتسبوا حق الامتياز على الأراضي الفلاحية سواء من خلال الترشح أو بواسطة تحويل حق الانتفاع الدائم، وهذا يتعارض مع حق الاسترجاع الذي يتعارض أيضاً مع الحقوق الممنوحة للمستثمرين تم اكتساب المستثمرين لملكية الأملاك السطحية بعد أن اكتسبوا حقوقهم فيها من خلال عقد التنازل

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 187.

² انظر قانون رقم 87-19، السابق الذكر.

³ جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 249.

⁴ انظر، جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 249.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

المبرم بين إدارة أملاك الدولة والمنتج الفلاحي وبنك الفلاحة والتنمية الريفية يشتمل هذا العقد على دفع ثمن الأملاك والسماح للمستثمر ببناء المنشآت اللازمة للاستغلال.¹

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن القانون رقم 87-19 نص على حالات رفض دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها في حالة تطعن في ثمنها أو محتواها أمام الولاية، وقد تم إنشاء لجنة خاصة لدراسة هذه الطعون وبعد الرد عليها يجب على المستفيدين دفع ثمن الممتلكات، وفي حالة رفض الطعن بدون إجراء طعن يجب على الولاية تقديم إعدار للمستفيدين المعنيين بدفع ثمن الممتلكات وإلا تم إسقاط حق الانتفاع.²

يتوجب على الإدارة المانحة أن تقوم بعملية الاسترجاع بصورة شاملة في حالة استعادة الموضوع المنصوص عليه في العقد، وفي حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية بغرض تنفيذ مشاريع عمومية للتنمية يحق للمستثمر الفلاحي أن يطلب من الإدارة المختصة الاسترداد الجزئي عندما يكون الجزء المتبقي من الأرض قابلاً للاستغلال الفلاحي ويتناسب واقتصادياً مع المشروع، وفي حالة عدم تنفيذ المشروع الذي أدى إلى إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية أو إلغاء المشروع لحماية الأراضي الفلاحية.³

فيجب على الدولة وفقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 إعادة منح الأرض الفلاحية المسترجعة للاستثمار الفلاحي وللمستثمر الفلاحي الذي تم استرجاع الحق العيني الممنوح له في إطار إلغاء التصنيف أن يتمتع بحق الشفعة، ويتوجب على المدير الولائي لأملاك الدولة التعهد بتنفيذ مشروع استثماري وعلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يخطر المستثمر بحقه في الشفعة.⁴

ونرى أن هذا يتوافق مع أحكام القانون رقم 10-03 فيما يتعلق بمنح الأراضي المتاحة عن طريق إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية

¹ انظر جيلالي بلحاج، المرجع السابق الذكر، ص 250.

² انظر القانون رقم 87-19 السابق الذكر.

³ جيلالي بلحاج المرجع نفسه، ص 250.

⁴ انظر 08 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

والأملاك بعد انتهاء مدة عقد الامتياز قبل انتهائها وفقاً للقواعد العامة للعقود الإدارية،¹ يتولى الإدارة المانحة تلبية التزامات المتلقي في مواجهة الأطراف الأخرى، ولا يمكن للإدارة أن تخلي عن هذه التزامات إلا إذا تبين أن المتلقي تحمل التزامات لا تتطلبها شروط العقد. وبالتالي، يجب أن تكون الإدارة على علم بتلك التزامات ولم تعترض عليها. ويمكن القول إن عقود الشراكة التي يبرمها المستثمر تنطبق على الدولة المانحة للامتياز بشكل خاص، وأن المشرع اشترط على المستثمر والموثق أن يُبلغا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.²

المطلب الثاني: التعويض عن الأموال المسترجعة.

وفقاً للمادة 26 من القانون رقم 10-03، ودفتر الشروط في المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 منه، ينجم عن انتهاء مدة عقد الامتياز أو حتى قبل انتهاء مدته واسترجاع المانح للحق العيني والأملاك السطحية تعويض يُدفع للمستثمر الفلاحي. ومبلغ التعويض الممنوح للمستثمر ويختلف وفقاً للطريقة التي تم بها إنهاء عقد الامتياز الفلاحي وبناءً على الأموال المسترجعة التي تشملها التعويض، وكذلك حقوق أو قيمة الممتلكات التي تأثرت بتداول المستثمر وتضررت قيمتها³، وهذا ما سنتطرق إليه على النحو الآتي

الفرع الأول: الأموال التي يشملها التعويض

يعتبر مبدأ التعويض عن الأموال المسترجعة أحد المبادئ الرئيسية التي يستند عليها عقد امتياز الفلاحة، ويجب أخذه في الاعتبار وفقاً للقواعد العامة للعقود الإدارية عند وضع حد لعقد الامتياز يجب على الجهات العامة تغطية جميع التكاليف المتعلقة برأس

¹ حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد الامتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص 729.

² سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 802.

³ انظر المادة 26 من القانون رقم 10-03، والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

المال وتجهيز المرافق، وكذلك تعويض المتلقي عن الأرباح التي فقدتها نتيجة استرداد المشروع قبل الموعد المقرر¹ مع العودة إلى قانون رقم 10-03 يشير إلى أن التعويض يشمل أيضاً الأملاك السطحية، ولكن لم يتم تحديد طبيعة التعويض طريقة تقديره أو طريقة أدائه بشكل محدد، ولم يصدر أي نص تنظيمي في هذا الصدد وبالتالي يلزم الرجوع إلى القواعد العامة المعروفة لتقدير التعويض وفقاً لتقدير قيمته بناءً على تقديرها الفردي بعد إعداد جرد للأملاك المسترجعة، ولا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال إجراء المعاينة الميدانية للأموال المسترجعة، وبذلك يشمل التعويض الممنوح للمستثمر كل ما تسترد الدولة، ويكون من مسؤولية إدارة أملاك الدولة غير أن ما يدخل في قيمة التعويض يختلف باختلاف طريقة انقضاء عقد الامتياز² فيشمل بذلك:

أولاً: قيمة حق الامتياز في حالة الاسترجاع

قد تم ذكر سابقاً أن الدولة قادرة على استرجاع حق الامتياز العيني الممنوح للمستثمر دون ارتكاب أي خطأ، وذلك في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية بناءً على أساس قانوني أو تنظيمي لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، سواء كانت الأرض خصبة جداً أو خصبة أو متوسطة الخصب في هذه الحالة يتم تطبيق مبدأ التعويض الذي يجب أن يغطي قيمة الحق العيني الممنوح للمستثمر والذي يعد مصدراً للدخل له ولعائلته، ولا يمكن استرجاع الأرض الفلاحية قبل انتهاء فترة العقد المحددة التي تبلغ 40 سنة دون دفع تعويض لصاحب الامتياز عن حرمانه من الاستغلال.³

تطراً تساؤلات حول إمكانية تعويض المستفيد عن قيمة حق الامتياز في حالة عدم تسوية الوضعية القانونية للمستثمرة الفلاحية من خلال تسليم عقد الامتياز للمستثمر. يشمل ذلك المستثمرات التي يكون هناك نزاع قائم بينها وبين الدولة ولم يصدر فيها حكم نهائي أو في حالة تأجيل منح الامتياز بسبب تحقيق تكميلي لم يتم القيام به⁴.

¹ سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 802-803.

² انظر جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 254.

³ حريتي عائشة، مرجع سابق، ص 361.

⁴ انظر جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 248.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

بموجب تطبيق القانون رقم 87-19 صدرت التعليمات رقم 10-16 التي تحدد أنه بتاريخ 30 يناير 2008، للمستثمرات الفلاحية غير الحاصلة على عقود الانتفاع الدائم وفي حالة استرجاع الأرض لدمجها في المحيط العمراني لا يلزم إصدار قرار من الوالي المختص بشأن استرجاع الأرض الفلاحية. يكفي إلغاء القرار السابق الذي قضى بمنح القطعة الفلاحية، وبالتالي في حال وجود منتجين فلاحيين يستغلون الأراضي الممنوحة لهم بانتظام دون حصولهم على العقد الإداري لأسباب موضوعية مثل تأخر الإدارة في إعدادها أو وجود نزاعات مختلفة، لا يوجد أي عائق يمنع إعداد العقود الإدارية لصالحهم كوسيلة للتسوية شرط أن يكون الوالي قد وافق على قرارات المنح الأصلية، ويمكن تنفيذ هذا الإجراء وفقاً لقانون رقم 10-103¹.

ثانياً: قيمة الأملاك المتنازل عنها بمقابل في إطار القانون 87-19

تتمثل قيمة الأملاك المسترجعة في إطار القانون رقم 87-19 في تعويض المستثمر عن الأراضي السطحية التي يتم استرجاعها بعد انتهاء فترة عقد الامتياز الفلاحي، سواء انتهت مدتها أو لم ينته العقد بعد. يتم تقدير قيمة هذه الأملاك بناءً على تقويم محدد يستند إلى المعطيات المحاسبية والمنشور الوزاري الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري في عام 1987 المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي². يتطلب التقويم تقدير قيمة المباني والأراضي الزراعية والمباني المستخدمة للسكن والمحاصيل فيما يتعلق بالمباني، يتم تقدير قيمتها بناءً على المساحة المغطاة وسعر المتر المربع، ويجب ألا يقل سعر التعويض عن الحد الأدنى المحدد، والذي يبلغ 40% من القيمة الأصلية للمباني إذا لم تتوفر المعطيات المحاسبية، يتم تقدير القيمة بطريقة التقويم المباشر التي يقوم بها مصلحة إدارة أملاك الدولة³.

بالنسبة للمباني المستخدمة للسكن يتم تقويمها بناءً على مدى وملاءمتها للسكن، حيث يتم تطبيق طريقة التقويم المباشر إذا كانت المباني متواضعة وتفتقر إلى وسائل الراحة،

¹ انظر جيلالي بلحاج، نفس المرجع سابق، ص 249.

² انظر القانون رقم 87-19 يتضمن التوجيه الفلاحي.

³ انظر لعشاش محمد، مرجع سابق الذكر، ص 174.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

ويتم تطبيق طريقة التقييم المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 81-97 إذا كانت المباني مجهزة بشكل مناسب وتم إنشاؤها قبل يناير 1981.

أما بالنسبة للمحاصيل يتم تقييمها استناداً إلى مرحلتها الحالية للمحاصيل التي لم تصل إلى مرحلة الإنتاج، يتم حساب التكاليف الأولية للزراعة وتحويلها إلى سعر الشتلة والنفقات اللازمة للوصول إلى مرحلة الإنتاج، أما بالنسبة للمحاصيل المنتجة يتم تقييمها بناءً على الإيرادات المتوسطة للإنتاج خلال السنوات الثلاث الأخيرة ومتوسط أسعار بيع الثمار خلال نفس الفترة وفي حالة انتهاء فترة الإنتاج يتم بيع الأملاك بالدينار الرمزي ويراعى أن هذه القواعد تطبق على مستوى الهكتار الواحد¹.

ثالثاً: المنشآت التي أقامها المستثمر من ماله الخاص:

تشمل المنشآت التي يقوم المستثمر بإقامتها باستخدام أمواله الخاصة جميع القيم المضافة للاستثمار والتي تخرج عن قائمة الأموال المسترجعة بمقابل في إطار القانون رقم 87-19²، وعند استرجاع هذه المنشآت يجب إزالة أي ضرر يتعرض له المستثمر ويكون له الحق في الحصول على تعويض ومصدر التعويض عن هذه المنشآت هو العمل النافع الذي تم تنفيذه وليس عقد الامتياز المبرم بين إدارة أملاك الدولة والمستثمر يتجسد ذلك في صورة الإثراء بلا سبب³، حيث تنص المادة 141 من القانون المدني على أنه يجب تعويض الشخص الذي استفاد من عمل الآخر أو من شيء له منفعة دون مبرر، على حساب الشخص الذي تم استفادته منه، بما يعادل قيمة الاستفادة التي حصل عليها من العمل أو الشيء⁴.

وقد أقر هذا المبدأ أيضاً من قبل المحكمة العليا في سياق تعويض المزارعين المستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 بعد عملية استعادة الأراضي الزراعية

¹ جيلالي بلحاج، مرجع سابق الذكر، ص 256.

² انظر القانون رقم 87-19 السابق الذكر.

³ انظر جيلالي بلحاج، مرجع سابق، ص 256.

⁴ انظر نص المادة 141 من الامر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

لأصحابها الأصليين وفقاً لقوانين التوجيه العقاري وفي القرار الصادر عن المحكمة برقم 146-179 تم التأكيد على أن جميع المنشآت والزراعات والتجهيزات التي تم إنشاؤها بعد التأميم هي مكتسبة لأصحابها وبموجب القانون، يجب على الشخص الذي استفاد من عمل الآخر أو من شيء له منفعة بدون مبرر تعويض الشخص الذي تم استفادته منه بقيمة الاستفادة التي حصل عليها من العمل أو الشيء¹.

وبالنظر إلى حالة المستفيد إذ تم تعويضه بقطعة أرض مماثلة لا يمنعه من الحصول على تعويض عن المنشآت والتجهيزات التي قام بإقامتها عند تخليه عنها لصالح الملاك الأصليين للأرض الأخرى، وقد قررت محاكم المجلس إلزام المستفيد من الإثراء بتعويض قيمة ما استفاد منه بناءً على المادة 141 من القانون المدني، وبذلك قامت بتطبيق القانون بشكل صحيح².

الفرع الثاني: طرق تقييم التعويض وكيفية أدائه

قيمة التعويض الممنوح للمستثمر الفلاحي عن الأموال التي تسترجعها الدولة بعد انتهاء عقد الامتياز تشمل عدة عناصر. تشمل هذه العناصر قيمة حق الامتياز في حالة الاسترجاع، وقيمة الأملاك السطحية للمنشآت والأغراس والمباني ويتم تقدير قيمة هذا التعويض من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة، وذلك بعد إعداد محضر معاينة يحتوي على جرد لجميع الأموال المسترجعة. وتعتمد قيمة التعويض على طرق التقييم المعروفة في القواعد العامة³.

¹ جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كليك، الجزائر، الجزء الأول، 2014، ص64.

² انظر المادة 141 من الامر 75-58، سابق الذكر.

³ انظر جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 257.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

ومع ذلك، فإن القانون رقم 10-03 لم يحدد ما إذا كان يتم دفع التعويض للمستثمر نقدًا أم إمكانية تعويضه تعويضًا عينيًا في حالة إمكانية ذلك، خاصة في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية أو استرجاع المحلات السكنية¹.

أولاً: التعويض المالي:

التعويض المالي يشير إلى المبلغ المالي الذي يتم تقييمه ودفعه نقدًا، إما بصورة كاملة ودفعة واحدة أو على شكل أقساط سنوية، ويتم الاتفاق عليه بين الإدارة المانحة والمستفيد، يتضمن التعويض المالي تقدير قيمة حق الامتياز في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية لإنجاز مشاريع تنمية عامة وكذلك قيمة الأموال المسترجعة من جهة أخرى، يتم تقدير هذا التعويض من قبل إدارة أملاك الدولة من خلال أجهزتها².

ثالثاً: إمكانية التعويض العيني

تختلف بناءً على التشريعات المعمول بها في القانون رقم 10-03، لا يوجد نص قانوني يشير صراحة إلى إمكانية التعويض العيني في حالة انتهاء عقد الامتياز واستعادة الدولة للأموال وفقاً للمادة 26 من القانون كما لا يشير القانون إلى إمكانية التعويض العيني في حالة إلغاء تصنيف الأرض وفقاً لأحكام المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي³.

ومع ذلك يُعتقد أنه بناءً على تقديرنا يمكن تعويض المستثمر الفلاحي عن طريق التعويض العيني في حالتين:

- الحالة الأولى: تنطوي على إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، حيث يتم منح حق الامتياز للمستثمر في إطار الأراضي المتاحة بعقد ودفتر شروط جديدين. يهدف ذلك إلى استغلال خبرة المستثمر الفلاحي والاستفادة منه في ممارسة النشاط الفلاحي.

¹ انظر القانون رقم 10-03، السابق الذكر.

² انظر جيلالي بلحاج، المرجع نفسه، ص 257.

³ انظر القانون رقم 10-03، السابق الذكر.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

- الحالة الثانية: تنطوي على استعادة المباني المخصصة للسكن، حيث يتم إعادة إسكان المستثمر الفلاحي وفقاً للشروط المعيشية والعائلية المناسبة. في جميع الحالات تتولى إدارة أملاك الدولة دفع التعويض المالي للمستثمر الفلاحي بناءً على المبالغ المستردة، وفي حالة إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية يكون القطاع المستفيد من الأرض المستردة هو الجهة المسؤولة عن دفع التعويض تم تخصيص حساب رقم 048-302 لتغطية التعويضات المالية الممنوحة للمنتجين عن عمليات الاسترجاع، وقد تم الاحتفاظ بهذا الحساب بناءً على أحكام القانون رقم 10-03، وعادة ما تنشأ نزاعات بين المستثمر وإدارة أملاك الدولة بسبب ضعف قيمة التعويض المالي، مما يستدعي إعادة تقييمها من قبل القضاء المختص.¹

ثالثاً: تصفية الحسابات بين الدولة والمستثمر الفلاحي:

وفقاً للقواعد العامة لعقد الامتياز يتطلب التعامل مع بعض القضايا المتعلقة بالتزامات المتلقي والمانح بعد انتهاء فترة العقد يمكن للمتلقي أن يواجه مشكلات مثل عدم سداد المبالغ المستحقة للمانح أو إهمال المرافق العامة ولذلك، يتطلب حل هذه المشكلات إجراء مقاصة تصفية الحسابات، حيث يتم خصم قيمة هذه القضايا من مبلغ التعويض المستحق للمتلقي، فمن المهم أن يتم استئصال قيمة هذه القضايا من ثمن الأموال التي يجب على المتلقي أن يدفعها كمقابل للمانح في حالة إنهاء حق الامتياز²، وفي هذا السياق لا يجوز للمانح أن يحتجز الأموال التي تخص المتلقي كوسيلة للحصول على مستحقاته. يرتبط حق المانح في استلام مستحقاته بالأموال المستخدمة في عملية الاستغلال³، وفقاً للمادتين 26 و 27 من القانون رقم 10-03 والمادة 08 من دفتر الشروط.

توجد حالتان للتصفية التي يمكن من خلالها خصم المبالغ ذات الصلة من مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر الفلاحي

¹ انظر جيلالي بالحاج، المرجع السابق، ص 261.

² انظر سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 812.

³ حمادة عبد الرزاق حمادة، المرجع السابق، ص 891.

الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه

- الحالة الأولى: تتضمن خصم 10% من مبلغ التعويض تحسباً للأضرار الناشئة عن إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، مثل التعدي على الأراضي الفلاحية أو تغييرها عن طابعها الفلاحي.
- أما الحالة الثانية: فيتعلق بخصم قيمة الرهون التأمينية التي تسمح للدائن بتتبع العقار والديون المستحقة على حق الامتياز. يهدف هذا هذا النوع من التصفية إلى تطهير المستثمر الفلاحي من جميع الديون المتعلقة عليه ومن الجدير بالذكر أنه في حالة منح حق الامتياز لمستثمر جديد، يتم تطبيق خصم تلقائي بنسبة 10% من مبلغ التعويض حتى في حالة وجود تهديد محتمل للأضرار، أما في الحالة الثانية لا يمكن خصم أي مبلغ من التعويض إلا في حالة وجود رهون أو ديون مستحقة تشير بوضوح إلى وجود ضرر¹.

¹ انظر للمادتين 26 و 27 من القانون رقم 10-03 والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

خلاصة الفصل الثاني:

بعد انتهاء عقد الامتياز الفلاحي، تنشأ عدة آثار وفقاً للمادة 26 من القانون رقم 03-10 والمادة 08 من دفتر الشروط في فترتها الثانية، تعتبر هذه الآثار نتيجة طبيعية لانتهاء العقد في إطار القواعد العامة للقانون الإداري و أحد الآثار الأساسية هو استعادة المستثمر الفلاحي للحقوق العينية والأموال السطحية المتصلة بها.

يترتب أيضاً عن انتهاء عقد الامتياز بعض الحقوق للمستثمر تجاه الإدارة المانحة للامتياز، تتأكد استعادة الدولة للحقوق العينية والأموال السطحية سواء انتهت صلاحية العقد أم لم تنته مدته، وسواء انتهى العقد بطلب من المستثمر أو بقرار من الإدارة بشكل منفرد أو باتفاق بين الطرفين لإنهاء العقد، أما حق التعويض فيثبت للمستثمر فقط في بعض الحالات المحددة.

الخاتمة

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم وتشريعات وسياسات عقارية متباينة خلقت نوعا من التذبذب في العلاقة بين الفلاح والأرض، حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ألا وهو حق الامتياز، ليتم تكريسه بموجب القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة.

حيث تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وفرض مجموعة من الالتزامات بموجب القانون 10-03 وتم تحديد عقوبات تصل إلى فسخ عقد الامتياز في حالة انتهاكه لتلك الالتزامات، كما يحق لصاحب الامتياز اللجوء للقضاء، وتنص القوانين 10-03 و 10-326 على الإجراءات المتبعة في حالة اللجوء إلى القضاء العادي والقضاء الإداري على التوالي.

يمنح القانون 08-16 صلاحيات واسعة للديوان الوطني للأرض الفلاحية في مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، بما في ذلك الصناديق والمنظمات ذات الصلة، ويتم منح الإدارة سلطات واسعة في تنظيم وإصدار وإنهاء العقود دون التدخل القضائي كما كان معمولاً به في القانون 87-19 السابق هذا يعتبر إلغاءً لمبدأ الاستقلالية في العقود وعدم الاعتداء بموافقة الطرفين، يهدف القانون الجزائري من خلال إصداره لمجموعة قوانين وتفعيل هيئات رقابية إلى حماية الأراضي الفلاحية وضمان استغلالها بطريقة مثلى ومنع نهبا بطرق غير قانونية.

في نهاية هذا الموضوع نستخلص جملة من النتائج التالية:

➤ على الرغم من الإيجابيات التي يتضمنها القانون 10-03، إلا أنه يحمل بعض السلبيات التي أثرت على عملية استغلال الأرض الفلاحية وعلاقة الفلاح بالأرض في القانون السابق القانون 87-19 تم تأكيد حق الفلاح في الاستفادة الدائمة من

الأرض الفلاحية التابعة للدولة، مما يجعله يستقر في أرضه ويعاملها كملك له، ومع صدور القانون 10-03 الذي أقر ونص على حق الامتياز لمدة محددة تبلغ 40 سنة حدث تقريباً انفصال بين الفلاح والأرض، حيث لم يعد يعتبرها ملكاً له، وبالتالي قلت رغبته في بذل الجهد الكافي للعناية بالأرض مما يؤثر سلباً على إنتاجيتها وهذا بدوره يؤثر على الأهداف التي وضعتها الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي وتحقيق التنمية المستدامة.

➤ ومن السلبيات أيضاً هو أن القانون الجديد يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي والجزائري، حيث كان لا بد من فتح المجال للاستثمار الأجنبي لما له من إيجابيات في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي.

إضافة إلى تضمنه لإجراء الفسخ عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون اللجوء للعدالة يعتبر تعسفاً في حق المستثمر الفلاحي، حيث يعتبر اللجوء إلى القضاء أهم ضمانة تمنح بموجب القانون للمستثمر الفلاحي.

وعليه فإنه في ضوء ما سبق ذكره يمكن أن نقترح ما يلي:

- وجوب التوضيح بدقة شروط وإجراءات تجديد عقد الامتياز كما يقتضي ذلك القانون رقم 10-03 وكذا شروط وإجراءات التنازل عن حق الامتياز حتى لا تقع في نفس الخطأ القانون السابق أين كانت تتم عملية التنازل لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة وبموجب عقود عرفية باطلة بطلان مطلقاً لمخالفتها القانون
- تكريس مبدأ امكانية الايجار حتى يربح المنتج الفلاحي مداخيل اضافية تكون ضرورية للمستثمرة الفلاحية، مع ضرورة اقتصارها على الأنشطة ذات الطابع الزراعي المحض دون اجار الأرض الفلاحية.
- تجنب عدم إدراج فئات المجاهدين وذوي الحقوق ضمن المادة المتعلقة بتوزيع الأراضي الفلاحية الفائزة رغماً أن الأولوية لهم بقوة القانون.
- التدعيم المادي للمستثمرين الفلاحين تحفيزهم على الإنتاج وتقديم التسهيلات الضرورية في تسويق منتجاتهم بسهولة دون تحميلهم عناء البحث عن هذه

الأسواق أو بعبارة أخرى تشجيع تصدير المنتجات الزراعية التي لا تزال تواجه صعوبات جمة رغم وفرة المنتج.

- يجب توفير فرصة للفلاحين للحصول على التأمين الفلاحي والتأمين الاجتماعي، وكذلك تقديم الدعم اللازم لهم، وذلك بهدف ضمان شعورهم بالأمان، يعد هذا الأمر ضرورياً خاصة في ظل وجود تقلبات في الأسواق وانخفاض قيمة المنتجات الزراعية، أو حدوث فساد فيها، بالإضافة إلى التغيرات المناخية وغيرها من الظروف الأخرى التي تؤثر على القطاع الزراعي.

الملاحق



عقد منح امتياز بالتراضي في إطار الاستثمار

على قطعة أرض ملك للدولة

لفائدة السيد

تحقيقا لأحكام الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008

المحدد لشروط وكميات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للألاك الخاصة للدولة و التوجه

لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و التتمه

رقم ... من سجل العقود الإدارية لسنة 2018

بعد الإطلاع على

- الأمر رقم 58/75 و لتخصيص القانون المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و التكميل

- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بترقية الإستثمار المعدل و التتمه

- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كميات منح الإمتياز على

الأراضي التابعة للألاك الخاصة للدولة و التوجه لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و التتمه

- الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 يونيو 2015 لتخصيص قانون المالية التكميلي لسنة 2015

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و التتمه

بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل بالقانون

رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالألاك الوطنية المعدل و التتمه

بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008

- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يونيو 2011 لتخصيص قانون المالية الكندي سنة 2011

- القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30/12/2013 المتعلق بالقانون الأساسي لسنة 2014

بمقتضى المادة 83

من دستور 2016

- الأمر رقم 86/06 المؤرخ في 23/12/2006 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و التتمه

بمقتضى المادة 83 من دستور 2016

بمقتضى المادة 83 من دستور 2016

بمقتضى المادة 83 من دستور 2016

بمقتضى المادة 83 من دستور 2016

بمقتضى المادة 83 من دستور 2016

بمقتضى المادة 83 من دستور 2016

بمقتضى المادة 83 من دستور 2016

الملحق 01 : عقد منح امتياز بالتراضي في إطار

الاستثمار على قطعة أرض ملك للدولة

صفحة : 01

الالتزامات والشروط

- يتلزم المستفيد بالتفكير بكونه دور الشروط الخاصة بمنح إجازة بالاراضي على قطعة الارض عن هذا العقد
المضمن من طرفه للمعنى بالعقد ، الذي يصرح بأنه قد صاغ ويوقع على



الشروط الرئيسية

- منح الإمتياز عن القبول للتحويل إلى تشارك لمدة أربعين (40) سنة
والصافى تسعة و تسعون (99) سنة .
- منح الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر بمبلغ رمزي لغاية 10 سنوات
(10) ، و ترفع بعد ذلك لمدة إلى (50%) من الإتاوة السنوية و تتجاوز في 33/100 من القيمة التجارية
المحددة

- تدفع هذه الإتاوة سنويا ، و مسبقا لدى صندوق مخصصة أملاك الدولة المختصة إقليميا و في حالة التأخير
في الوفاء يتم تحصيل الحق بكل المعزق القانونية .
عند الفشل لكل فترة إحدى عشرة (11) سنة ، يتم تحين مبلغ الإتاوة الإكراهية السنوية كما هي محددة من
إدارة أملاك الدولة ، إستنادا إلى السوق العقاري .
- في حالة عدم تحديد الإمتياز ، يعين على مالكي التنازل دفع إتاوة إكراهية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة
الأرض لحينها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري .
- منح تحت طائلة الطلاق كسرا أو التنازل من الأخر للإمتياز قبل انقضاء المدة للشروط

القيمة الاجارية السنوية للأرض

- حددت القيمة الاجارية السنوية تقطع الأرض موضوع الشروط على سبيل الاستئذان والاستشارة بمدة
واحد وعشرون ألف وساتين والى ختم دينار جزائري و 212.000 121 (دج) ، واما الترخيص لتقسيم رقم
2017/82 للتاجر بتاريخ 2017/10/08 والمصادق عليه بتاريخ 2017/10/23 الصادر عن
مصالح إدارة أملاك الدولة حسب

الاستعمال

مستعمل عن الامتياز موجهة لإنتاج مطحنة صناعية للقرنية
- طبقا للقرار الوزاري رقم 2157 المؤرخ في 2017/12/12 المضمن الترخيص بمنح امتياز
بالرأبضي نحو قبال التحويل إلى ازال لفائدة السيد ~~XXXXXXXXXX~~ على قطعة أرض ملك الدولة
كلية محافظة الشاذلي و التاجر منسبة لمساحة 1000 م²

بدء الانتفاع

لحصد عملية حيازة القطعة الأرضية قبل الامتياز وببدء الانتفاع منها من تاريخ تسليم عقد منح الامتياز

مبلغ الإتاوة

تم هذا المنح بمقابل إتاوة سنوية مقدرة بألف دينار جزائري (1000,00) دج حددت الإتاوة السنوية
لمدة عشر سنوات عند لدى صندوق خزينة منشأة أملاك الدولة بالقرية و محقق الحق في جميع
التدابير وصال رقم 03 مطبوعه أبل حدد 51 يوم 2018 01 17

الحصول

مستفيد عن بصفته المعتبرة بصفته مالك الأرض في تاريخ 2018 01 17
مستفيد عن بصفته المعتبرة بصفته مالك الأرض في تاريخ 2018 01 17
مستفيد عن بصفته المعتبرة بصفته مالك الأرض في تاريخ 2018 01 17

الملحق 01 : عقد منح امتياز بالتراضي في اطار

الاستثمار على قطعة ارض ملك للدولة

صفحة : 03

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ - القوانين :

- القانون 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- القانون رقم 08-16 مؤرخ في اول شعبان عام 1926 الموافق 3 غشت، سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج، العدد 46 . قانون رقم 10-03، المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ج ج، العدد 46

ب - الاوامر

- الامر رقم 74-75، المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج ر ج ج، بتاريخ 18-11-1975، عدد 92 .
- امر رقم 10-01 مؤرخ في 16 رمضان عام 1431، مادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .
- الامر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

ج - المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23-12-2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ج ج، العدد 79،
- المرسوم التنفيذي رقم 02-250 ، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية رقم 52.
- المرسوم التنفيذي 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

د- القرارات :

- القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، المحدد لكيفيات اعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة للملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 2012.

ثانيا : قائمة المراجع

أ-المؤلفات:

- احمد محيو، محاضرات في مؤسسة إدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1997 .
- جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، منشورات كلبيك، الجزائر، الجزء الأول، 2014 .
- حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد الامتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012 . سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة لل عقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005 .
- عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية، 2002 .
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام، مجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، ط الثالثة، لبنان، سنة 2000.
- لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 1440 هجري 2019 ميلادي.
- على فيلالي، الالتزامات الفعل المستحق للتعويض، موقع للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010.
- كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013.
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.

ب - كتب باللغة الأجنبية

- Manuel gros : ، droit admiratifs l'angle jurisprudentiel ،
p121. ،édition monchertien 1998

ج - الأطروحات والرسائل الجامعية:

- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات،
مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وكلية الحقوق، جامعة
الجزائر 2014، 2015/01.

- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة
لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، كلية
الحقوق والعلوم السياسية

- جوادي نبيل، دفا تر الشروط في القانون الإداري الجزائري، بحث لنيل شهادة
الماجستير، إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2006 .

- حريتي عائشة، عقد الامتياز كألية قانونية سياسية فلاحية، رسالة مقدمة لنيل
شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة الجزائر -1 بن يوسف بن خدة،
2020-2021.

د - المقالات علمية:

- بن معمر رابح، انهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ، مجلة دراسات
وابحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية مجلد 11، المركز
الجامعي تيبازة، 2019 .

- فرشة كمال و فراحي عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد
الامتياز وفق القانون رقم 10-03 -دراسة ميدانية المزرعة النموذجية على
الفاطمي-، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد الثاني، الجزائر مارس
2020.

الفهرس

أ.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي
7.....	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي
7.....	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي
7.....	الفرع الأول: المقصود بعقد الامتياز الفلاحي
7.....	أولاً: التعريف الفقهي
10.....	ثانياً: التعريف القانوني
11.....	ثالثاً: التعريف القضائي
11.....	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي
11.....	أولاً: الامتياز حق عيني
11.....	ثانياً: الامتياز عقد محدد المدة وقابل للتجديد
11.....	ثالثاً: الامتياز عقد معاوضة
14.....	رابعاً: عقد الامتياز عقد فرد
15.....	الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز الوارد في القانون 10-03 عن حق الانتفاع الدائم وفقا للقانون 87-19
15.....	أولاً: اوجه التشابه بين عقد الامتياز وحق الانتفاع الدائم
16.....	ثانياً: اوجه الاختلاف بين عقد الامتياز وحق الانتفاع الدائم
17.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي
17.....	الفرع الأول: العقد الإداري للامتياز
18.....	الفرع الثاني: دفتر الشروط الخاص بعقد الامتياز الفلاحي
19.....	الفرع الثالث: أطراف عقد الامتياز الفلاحي
19.....	أولاً: المستثمر صاحب الامتياز

20	ثانيا: الدولة مانحة الامتياز
21	المبحث الثاني: شروط واجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي
21	المطلب الاول: شروط عقد الامتياز الفلاحي
21	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد من عقد الامتياز الفلاحي
23	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري
23	المطلب الثاني إجراءات منح عقد الامتياز الفلاحي
23	الفرع الأول: حالة منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع
24	أولاً: ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
25	ثانيا: دراسة الملف
25	ثالثاً: الدراسة التكميلية للملف
26	1 حالة قبول الملف من طرف اللجنة:
26	2. حالة رفض الملف من طرف اللجنة:
27	الفرع الثاني: حاله منح الامتياز عن طريق اعلان الترشح
27	اولاً: كيفية اعلان الترشح
28	ثانيا -الجهة المختصة بدراسة طلبات الترشح:
29	فرع الثالث: الاشخاص المقصون من اجراء تحويل حق الانتفاع الدائم.
31	خلاصة الفصل الأول
32	الفصل الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي والاثار المترتبة عنه
34	المبحث الاول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الطبيعية والغير طبيعية ..
34	المطلب الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق الطبيعية
34	الفرع الاول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بانقضاء مدته

الفرع الثاني: انتهاء الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز (الفسخ الاتفاقي).....	35
المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق غير الطبيعية.....	37
الفرع الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ الاداري ...	37
الفرع الثاني: كيفيات فسخ عقد الامتياز الفلاحي.....	41
أولاً: معاينة الاخلال بالالتزامات.....	41
ثانياً: تكريس فسخ الامتياز.....	41
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على انقضاء عقد الامتياز الفلاحي.....	44
المطلب الأول: استرجاع الحق العيني والأموال السطحية:.....	44
الفرع أولاً: استرجاع الأموال طبقاً للقواعد العامة.....	45
أولاً - الأموال التي تبقى ملك للمتلقي.....	45
ثانياً: الأموال التي تؤول للدولة مجاناً أو بمقابل.....	45
الفرع الثاني: استرجاع الأموال طبقاً للقانون 10-03.....	46
المطلب الثاني: التعويض عن الأموال المسترجعة.....	50
الفرع الأول: الأموال التي يشملها التعويض.....	50
أولاً: قيمة حق الامتياز في حالة الاسترجاع:.....	51
ثانياً: قيمة الأملاك المتنازل عنها بمقابل في إطار القانون 87-19.....	52
ثالثاً: المنشآت التي أقامها المستثمر من ماله الخاص:.....	53
الفرع الثاني: طرق تقييم التعويض وكيفية أدائه.....	54
أولاً: التعويض المالي:.....	54
ثالثاً: إمكانية التعويض العيني.....	55
ثالثاً: تصفية الحسابات بين الدولة والمستثمر الفلاحي:.....	56

37	.....المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي بالطرق غير الطبيعية
37	... الفرع الأول: انقضاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ الاداري
41	..... الفرع الثاني: كيفيات فسخ عقد الامتياز الفلاحي
41	.....أولا: معاينة الاخلال بالالتزامات
42	.....ثانيا: تكريس فسخ الامتياز
44	.....المبحث الثاني: الآثار المترتبة على انقضاء عقد الامتياز الفلاحي
44	..... المطلب الأول: استرجاع الحق العيني والأموال السطحية
45	.....الفرع أولاً: استرجاع الأموال طبقاً للقواعد العامة
45	..... اولاً - الاموال التي تبقي ملك للمتلقي
45	.....ثانيا: الأموال التي تؤول للدولة مجاناً أو بمقابل
46	.....الفرع الثاني: استرجاع الأموال طبقاً للقانون 10-03
50	.....المطلب الثاني: التعويض عن الأموال المسترجعة
50	..... الفرع الأول: الأموال التي يشملها التعويض
51	.....أولاً: قيمة حق الامتياز في حالة الاسترجاع
52	..... ثانيا: قيمة الأملاك المتنازل عنها بمقابل في إطار القانون 87-19
53	.....:ثالثاً: المنشآت التي أقامها المستثمر من ماله الخاص
54	.....الفرع الثاني: طرق تقييم التعويض وكيفية أدائه
55	.....:أولاً: التعويض المالي
55	..... ثالثاً: إمكانية التعويض العيني
56	.....:ثالثاً: تصفية الحسابات بين الدولة والمستثمر الفلاحي:
58	.....خلاصة الفصل الثاني:

قائمة المصادر والمراجع.....	67
الفهرس	71

الملخص:

يتعامل الامتياز الفلاحي مع استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، حيث يمنح الدولة حق استغلال هذه الأراضي لشخص طبيعي من جنسية جزائرية، يتم تحديد شروط العقد ومدته ويتم دفع رسم سنوي من قبل المستثمر، يتضمن النظام العديد من الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز، وعند انتهاء عقد الامتياز الفلاحي تحدث آثار مختلفة وفقاً للقانون الجزائري واحدة من الآثار الرئيسية هي استعادة المستثمر الفلاحي لحقوق الملكية والأملاك السطحية المتصلة بها، هناك أيضاً بعض الحقوق التي يحصل عليها المستثمر تجاه الإدارة المانحة للامتياز بعد انتهاء العقد يتم استعادة الحقوق العينية والأملاك السطحية للدولة سواء انتهت صلاحية العقد أم لم تنتهي مدته بغض النظر عن سبب انتهاء العقد، بالنسبة للتعويض يمنح في بعض الحالات المحددة للمستثمر بعد انتهاء العقد.

résumé

La concession agricole porte sur l'exploitation des terres agricoles appartenant à l'État, puisque l'État accorde le droit d'exploiter ces terres à une personne physique de nationalité algérienne. Les termes et la durée du contrat sont déterminés et une redevance annuelle est payée par le L'expiration du contrat de concession agricole a des effets différents selon la loi algérienne. L'un des principaux effets est la restauration du droit de l'investisseur agricole. droits de propriété et la propriété superficielle y afférente Il y a aussi certains droits que l'investisseur obtient vis-à-vis de la gestion qui accorde la concession Après la fin du contrat, les droits réels et la propriété superficielle de l'État sont restitués, qu'ils soient expirés Soit ou non le contrat expire, quel que soit le motif de la résiliation du contrat, quant à l'indemnisation, elle est accordée dans certains cas précis à l'investisseur après l'expiration du contrat.