



جامعة العربي التبسي - تبسة-الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماسنر

نخصص: قانون عقاري

بعنوان:

محيطات الاستصلاح الفلاحي في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

إعداد الطالبة:

- نعيمة حاجي

- حسيبة عبادة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عزاز مراد	أ. مساعد قسم أ	رئيساً
نعيمة حاجي	أ. محاضر قسم ب	مشرفاً ومقرراً
بن طيبة صنيعة	أ. محاضر قسم أ	ممتحناً

السنة الجامعية: 2018/2017



جامعة العربي التبسي - تبسة-الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماسنر

نخصص: قانون عقاري

بعنوان:

محيطات الاستصلاح الفلاحي في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

إعداد الطالبة:

- نعيمة حاجي

- حسبيبة عبادة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عزاز مراد	ب. مساعد قسم أ	رئيساً
نعيمة حاجي	ب. محاضر قسم ب	مشرفاً ومقرراً
بن طيبة صنيعة	ب. محاضر قسم أ	ممتحناً

السنة الجامعية: 2018/2017

الكليّة لا تتحمل أي مسؤوليّة على

ما يرد في هذه المذكرة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فَتَعَالَى اللَّهُ الْمَلِكُ الْحَقُّ
وَلَا تَعْجَلْ بِالْقُرْآنِ
مَنْ قَبْلَ أَنْ يُقْضَىٰ إِلَيْكَ وَحْيُهُ

وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا

الشكر والتقدير

اللهم لك الحمد قبل الرضا ولك الحمد حتى الرضا ،
فالحمد لله الذي اعاننا على انجاز هذه المذكرة ،
والحمد لله حمداً يوافي ويكافى كما ينبغي لجلال وجهه العظيم
والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهديه الي
يوم الدين.

لا يسعنا الا ان نتقدم بأجمل عبارات الشكر والعرفان وأسمى معاني التقدير
والاحترام الى من كانت لي خير ناصحة وخير معينة طيلة مشواري الدكتوراة التي

شرفتني بإشرافها: نعيمة حاجي

وأتقدم بالشكر الجزيل الي كافة أساتذة قسم الحقوق جامعة تبسة ،
كما أتقدم بخالص عبارات الشكر والامتنان الي كل من اعانني من قريب
او بعيد ولو بكلمة تشجيع في انجاز هذه المذكرة وخص بالذكر كل عمال
مديرية المصالح الفلاحية لولاية تبسة.



الاهداء

الاهي لا يطيب الليل الا بشكرك، ولا يطيب
النهار الا بطاعتك، ولا تطيب اللحظات الا بذكرك،
ولا تطيب الاخرة الا بعضوك، ولا تطيب الجنة الا برويتك.

الله جل جلاله

الي من بلغ الرسالت وادى الامانة ونصح الامت، الي نبي الرحمة ونور العالمين
سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

الي اول معلم في الحياة، الي الذي غرس في قلبي حب الخير، وزرع في نفسي مكارم
الاخلاق، الي أصل نسبي وانتمائي، الي ابي قرة عيني حفظه الله واطال في عمره وامده
بالصحة والعافية.

الي التي لم تبخل علي يوما بالدعاء، الي جدتي الغالية حفظها الله لنا واطال في عمرها.
الي التي قال فيها رسول الله صلى الله عليه وسلم: "الجنة تحت اقدام الأمهات"، الي
حبيبة قلبي وروحي التي مهما قلت فيها فلن اوفيها حقها، امي الغالية حفظها الله وادامها
تاج فوق راسي.

الي أخوي العزيزين علي قلبي، الي من تطلعا لنجحي بنظرات الامل، اريد ان
اشكركما في نهاية دراستي على مواقفكما النبيلة "نبيل وخالد"
الي الزهرات المتفتحات، الي اليانعات المفضلات، اخواتي: وهيبه، سلوى، علية، شهرة
حفظهن الله وامدهن بالصحة والعافية

الي اخواتي اللواتي لم تلدهن امي، الي النجوم التي تناثرت من حولي وازدهر بضيائها
كوني، الي ينايبع الصدق الصافي، الي من معهن سعدت وبرفقتهن في دروب الحياة الحلوة
والحزينة سرت، الي من سرن معي على طريق النجاح والخير، الي صديقاتي وحبيباتي
الي اعمامي وزوجاتهن، الي عماتي وازواجهن
الي اخوالي وزوجاتهن، الي خالاتي وازواجهن
الي كل الأقارب والاهل الي من نساهم قلبي ولم ينساهم قلبي

مقدمة

تعد الأرض موضوعاً اقتصادياً هاماً، له علاقة وثيقة بكل إنسان على سطحها، فكما أنها مصدر لغذاء الإنسان فقد جعلها الله تعالى مصدر استقرار الإنسان أيضاً، ثم إن الله سبحانه وتعالى جعل خليفته فيها من البشر وأعطاهم الحق المؤقت بتملكها وكلفهم بإعمارها ودعاهم إلى بذل كل ما يستطيعون من جهد لاستثمار خيراتها بكافة السبل المشروعة لتحقيق المنفعة لهم جميعاً.

إن العقار الفلاحي يعد أهم ركيزة يركز عليها الاقتصاد العالمي في معظم دول العالم وأبرز مثال على ذلك هو صحراء كاليفورنيا التي أصبحت جنة في الأرض وذلك بعد الاستصلاحات الفلاحية التي اتبعتها الولايات المتحدة الأمريكية، من أجل التقدم والرقي في جميع المجالات، فبعد أن كانت صحراء قاحلة تغطيها الرمال ولا شيء غير الرمال أصبحت خضراء وتنوعت الأنشطة التي تمارس فيها، وهذا كله بفعل الإرادة السياسية والعزيمة الفردية والجماعية للأفراد، وكذا الترسانة القانونية التي فرضتها الدولة.

إن الجزائر تملك رصيذاً معتبراً من الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، وكان اهتمام المشرع باستغلال هذه الأراضي واضحاً منذ الاستقلال وذلك للأهمية البالغة للقطاع الفلاحي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، حيث أن المشرع أصدر عدة قوانين ومراسيم وكذا أوامر، وهذا كله من أجل ضبط وتنظيم هذا القطاع.

وعلى هذا الأساس تم اختيار الموضوع لأسباب موضوعية وأخرى ذاتية، فالأسباب أو الدوافع الذاتية تكمن في القناعة الشخصية بأهمية تنمية القطاع الفلاحي من خلال توسيع دائرة الأراضي الفلاحية عن طريق الاستصلاح، وتوجيهها للاستثمار الفلاحي للرقى باقتصاد الدولة الجزائرية، لتكون بديلاً حقيقياً عن قطاع المحروقات الذي تراجع مدخوله في السنوات الأخيرة بسبب انخفاض سعر البرميل، وأيلولته الحتمية كثرة غير متجددة للزوال في المستقبل.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في أهمية العقار الفلاحي في الاقتصاد الوطني، وثانياً القيمة الاجتماعية والاقتصادية التي يحتلها في تحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي.

ومن خلال ما سبق فقد اعتمدت الدراسة على الإجابة على الإشكالية التالية:

إلى أي مدى اعتمد المشرع الجزائري على آلية توسيع دائرة محيطات الاستصلاح الفلاحي في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، وهل كان أسلوب الامتياز مناسباً لتحقيق الأهداف المسطرة لذلك؟

وتهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف أبرزها:

- إبراز الآليات القانونية المنتهجة في استصلاح العقار الفلاحي التابع للملكية الخاصة للدولة عن طريق الامتياز؛
- تحديد الإشكالات والمنازعات التي تتعلق باستصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز؛

ولقد اعتمد في دراسة هذا الموضوع على عدة مناهج، بداية بالمنهج التاريخي وذلك من خلال عرض التطور التاريخي لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في فترة ما بين 1983 إلى يومنا هذا، إضافة إلى المنهج الوصفي من خلال وصف حقيقة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، والذي من خلاله يمكن تجسيد الوضعية والواقع الفعلي للعقار الفلاحي، وكذا المنهج التحليلي، ولقد كان ذلك من خلال تحليل النصوص القانونية والتشريعية التي تحكم وتضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة.

وقد واجت عملية إنجاز موضوع البحث عدة صعوبات، تتمثل خاصة فيما يلي:

- عدم وجود إحصائيات واضحة لنسب التقدم في مشروع الاستصلاح؛
- انشغال الاعوان بوظائفهم وصعوبة التفرغ لمنح المعلومة التي تدعم البحث العلمي؛

- امتناع المسؤولين في بعض الأحيان عن تقديم المساعدة المعرفية باعتبارهم الوحيدين الذين يحيطون بالمعلومة الميدانية حول موضوع الاستصلاح في إطار الإمتياز، خاصة من خلال شرح الصعوبات التي تواجه تنفيذ المشروع وكذا الجانب الإحصائي.

ولقد حاولت بعض الدراسات الأكاديمية لدراسة موضوع الاستصلاح عن طريق الإمتياز من ناحية قانونية، أبرزها: مذكرة ماجستير للطالبة ليلي لبيض تحت عنوان عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أكتوبر سنة 2005، إضافة إلى المداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الوطني بالتنسيق مع الاتحاد الوطني للمهندسين الزراعيين حول: النظام القانوني للعقار الفلاحي وكانت المداخلة للدكتورة نعيمة حاجي بعنوان: تنمية واستغلال العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 18 افريل 2018.

وعلى ضوء الإشكالية المطروحة أعلاه تم تقسيم هذه الدراسة وفق فصلين:
حيث جاء الفصل الأول بعنوان: الإطار القانوني لعقد الامتياز وذلك من اجل بيان كل ما يخص عقد الامتياز الفلاحي بدءاً من التعريف والخصائص ومروراً بالإجراءات والالتزامات وكذا الآثار المترتبة عن هذا العقد.
أما الفصل الثاني فكان بعنوان الإشكالات القانونية، وكان هذا لتوضيح تلك الإشكالات التي تتعلق بعقد الامتياز الفلاحي وكذا الإشكالات الميدانية التي تواجه الإدارة في استغلال العقار الفلاحي عن طريق هذه الآلية.

الفصل الأول

الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز في

محيطات الاستصلاح

تعاني الجزائر في الآونة الاخيرة من عدة صعوبات وذلك نتيجة الي التوسع الحضري والتطور العمراني من جهة واكتساح ظاهرة التصحر لمعظم الاراضي الفلاحية من جهة اخري، وهذا ما جعل الدولة بحاجة الي خلق وسيلة جديدة للنهوض بالقطاع الفلاحي ودعمه، وقصد انعاش الاستصلاح قامت السلطات التشريعية بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز الفلاحي في القطع الارضية التابعة للأملاك الخاصة في المساحات الاستصلاحية واعبائه وشروطه¹، وذلك من اجل مسايرة ومواكبة التطورات الاجتماعية والاقتصادية وكذا السياسية التي تعيشها البلاد².

ثم قام المشرع بتعديل بعض نصوص هذا المرسوم وذلك من اجل التماشي مع التطور الذي يشهده هذا القطاع وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23/11/1998.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، واعبائه وشروطه المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 (الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 1998).

²- ليلي لبيض، عقدا لامتياز وفق المرسوم التنفيذ يرقم

97/483، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، أكتوبر سنة 2005، ص 09.

المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح الفلاحي

لسياسة الاستصلاح الفلاحي أهمية بارزة، تهدف الي توسيع العقار الفلاحي وتحسين مردوده، لذلك قد تبنتها الدولة الجزائرية، ولكي تضمن الدولة بقاء الأرض وتقضي على تفتت القطع الأرضية المخصصة للزراعة اوجدت اسلوباً جديداً للاستصلاح. لذلك تبنت الدولة الجزائرية سياسة الاستصلاح الزراعي الرامية إلى توسيع دائرة العقار الفلاحي وتحسين مردوده، والتشجيع على الاستثمار في القطاع الفلاحي، حيث لم تكتفي بتبني نظام استصلاح الأراضي الصحراوية بموجب القانون رقم 18/83 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية⁽¹⁾، بل أوجدت أسلوب جديد للاستصلاح، يضمن بقاء الأرض في يد الدولة وفي الوقت ذاته يقضي على تفتت القطع الأرضية المخصصة للزراعة، من خلال نمط محيطات استصلاح ذات المساحات المعتبرة .

يتمثل هذا النوع من الاستغلال في منح عقود امتياز في محيطات الاستصلاح المحددة من طرف السلطة، تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998⁽²⁾.

وأراضي العرش تعتبر بطبيعة الحال أحد أنواع الأراضي التي يمكن أن تصنف ضمن محيطات الاستصلاح، وتمنح وفق عقود امتياز، خاصة وأن معظمها تحتاج إلى إعادة تهيئة واستصلاح، نظرا لكونها تتركز في مناطق تقل فيها المياه، وتستغل غالبيتها

¹ - الجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 34.

² - الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 83.

وفق الطرق التقليدية للاستغلال، بما فيها الرعي المرافق لبعض الزراعات المعاشية البسيطة، على خلاف قانون 18/83 الذي يستثني من تطبيقه أراضي العرش، ما عدا تلك المساحات المصنفة ضمن حدود المراعي الطبيعية⁽¹⁾.

المطلب الأول: تعريف حق الإمتياز

قبل التطرق الي تعريف حق الامتياز في محيطات الاستصلاح يمكن اولاً التعرف الي محيطات الاستصلاح الفلاحي والتي هي عبارة عن: "مساحات محددة من طرف الهيئات المعنية سواء صحراوية او سهبية او جبلية كمحيطات استصلاح، قياساً على نوعية التربة والمواصفات الجيولوجيا وكذا المناخية، اضافة الى معيار توفر المياه التي تمثل الدعامة الاساسية لأي مشروع فلاحي، وجميع الظروف التي تمكن من اقامة مثل هذه المشاريع".

الفرع الاول: تعريف حق الامتياز في محيطات الاستصلاح

وفيما يخص تعريف عقد الامتياز في محيطات الاستصلاح فلقد تم ذكره ضمن برنامج القطاع الفلاحي لفائدة سكان الريف ومن اجل تحقيق تنمية مستدامة⁽²⁾، كما يلي: " **إن التنمية الدائمة تنحصر في عنصرين :استصلاح أراضي جديدة، حماية**

¹ _ يتشابه مع أسلوب استصلاح الأراضي وفق قانون 18/83 فيأن: كلاهما يهدف إلى استصلاح الأرض وجعلها منتجة- كلاهما يخضع لرقابة ومتابعة الدولة- كلاهما ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة- كلاهما قد يؤدي إلى تنازل الدولة عن القطعة الأرضية محل الاستصلاح....ولكن يختلفان من حيث: أن- الاستصلاح وفق قانون 18/83 يطبق على الأراضي الصحراوية أو شبه الصحراوية، أما الاستصلاح وفق عقود الامتياز فيشمل الأراضي الصحراوية والجبلية والسهبية، وبالتالي فقانون 18/83 لا يطبق على أراضي العرش، أما مرسوم 483/97 فيشمل أراضي العرش باعتبارها أراضي سهبية- الاستصلاح وفق قانون 18/83 لاتساهم فيه الدولة ماديا، أما الامتياز فتساهم فيه بنسبة 70 % (أما نسبة 30 % المتبقية فيتحمّله المستصلح)- الاستصلاح وفق قانون 18/83 يكون مجانيا دون دفع إتاوة، وينتهي بالتملك بعد مدة 5 سنواتاعتمادا على تقرير نجامشروع والاستصلاح منعدمه، أما الامتياز فهو محدد المدة إذ ينتهي بانتهائها، ويتممقا بلدفعضريبة سنوية للدولة، ونادراما يتحول للتنازل.

² - مجلس الحكومة، جانفي 1998.

استغلال أفضل وتثمين القدرات الموجودة، انطلاقاً من هذه الأسباب وكذلك تحليل التجارب المطبقة في عمليات استصلاح الأراضي الفلاحية خاصة في الجنوب، برامج مكافحة التصحر وبرامج الأشغال الكبرى قد مكنت من اقتراح منهجية جديدة تسمح ب: تنشيط عمليات استصلاح الأراضي الفلاحية.....

إن المنهجية الجديدة توصي بمنح حق الامتياز للتسيير استغلال الموارد الطبيعية، المنشآت والتجهيزات لفائدة سكان الريف بصفة أولوية من أجل إشراكهم في التنمية، ومكافحة النزوح الريفي عبر تحسين مداخيلهم وحالتهم المعيشية".

والملاحظ من خلال ما تم ذكره ان المخطط الوطني للتنمية الفلاحية قد جاء بمنهجية جديدة للنهوض بالريف ومنتوجه الزراعي، وذلك من اجل المحافظة على الثروات العقارية التابعة للدولة.

الفرع الثاني: الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 483/97

ان نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بنظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، اذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 تماشياً مع التطور الذي يعرفه القطاع الفلاحي وتماشياً مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية، التي حصلت في ظل العملية التنموية التي تعرفها الجزائر¹.

ولم يعرف المشرع الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 483/97، ولكن تم تعريفه في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم في مادته الثانية والتي تنص على انه: "الامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع

¹- مشتي امال، العقار كألوية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010، ص 181.

بأراضي متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي او معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية".

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الاستصلاح الفلاحي

من خلال التعريف القانوني الوارد في المادة الثانية من المرسوم المذكورة سابقاً يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تضبط حق الامتياز، وذلك على النحو التالي:

الفرع الاول: عقد إداري

على الرغم من عدم النص صراحة في احكام هذا القانون على طبيعة العقد الا انه يقصد بكلمة عقد هو عقد اداري، ويستند هذا التكييف الي صيغة النص التي تعرف الامتياز على انه تصرف يصدر عن الدولة وهي إشارة الي تبني المشرع للمعيار العضوي عند تحديد اطراف العقد حيث يتكون العقد من الدولة مانحة الامتياز ومن شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص كصاحب امتياز، وبالتالي فطرفا العقد هما المستفيد او المستلح من جهة والدولة المانحة لحق الامتياز من جهة ثانية الممثلة في مديرية أملاك الدولة¹.

كما نصت ايضاً المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفيات منح الامتياز على ذلك.

الفرع الثاني: عقد مؤقت

يبرم عقد الامتياز لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر شروط، تعده الدولة بصفتها الطرف الممتاز في العقد وبصفتها السلطة مانحة الامتياز ويغلب على دفتر الشروط

¹ - عجة الجلاي، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، د.ط ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 274.

سلطة الإرادة المنفردة للدولة عكس القانون الخاص والذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية.

ولا يتم تجديد المدة ضمناً، انما يكون التجديد بطلب من المستثمر صاحب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني قبل اثنا عشر شهراً من نهاية مدة العقد، وهذا الطلب يكون مرفقاً بمحضر جرد يتضمن وصفاً دقيقاً لموقع الأرض، وقوام الأرض والاملاك السطحية المتصلة بها وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 1326/10¹.

الفرع الثالث: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

ان الامتياز يرتب حق عيني عقاري كونه يقع على عقار بطبيعته ويخول لصاحبه الحق في استعمال واستغلال العقار لكن دون التصرف فيه².

كما يعد عقد الامتياز بمثابة رخصة من المالك الأصلي تهدف الي تحويل حق عيني عقاري في حدود عقد الاستفاضة بين السلطة المانحة والمستثمر صاحب الامتياز وتظهر هذه الرخصة في شكل حق عيني عقاري يمنح للمستثمر من خلال جزء من الصلاحيات التي يتولى بموجبها استغلال الأرض الفلاحية نيابة عن السلطة المانحة التي يحتفظ بالملكية، حيث يراعي فيها حقوق المنتفع والتزاماته والذي يجب عليه استعمال حق امتياز الأرض الفلاحية بحالته التي تسلمه بها، والمالك الأصلي له الحق في الاعتراض علي أي استعمال غير مشروع ويجوز له اسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة حسب المادة 844 وما يليها من القانون المدني³.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

²- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، الجزء 09، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 1202.

³- بقار سلمي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص 82.

المطلب الثاني: محل عقد الاستصلاح

يتمثل محل عقد الاستصلاح في الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وقد تكون هذه الاراضي في شكل من الاشكال الاتية: صحراوية، الجبلية، السهلية. ولقد عرف المشرع الاستصلاح في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 على انه: "كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك منتجة وإلى تثمينها".

اما فيما يخص محيطات الاستصلاح فهي تلك الرقعة الجغرافية التي يتم تحديدها بموجب مرسوم وزاري مشترك، كما تخضع هذه المساحات الي احكام تعليمة وزارية⁽¹⁾، ويتم اختيار الاماكن التي ستقام عليها المشاريع على اساس الدراسات وكذلك الرسومات البيانية لكل ولاية.

المطلب الثالث: شروط منح الامتياز في محيطات الإستصلاح

سنتحدث في هذا الفرع على الشروط الواجب توافرها في الشخص صاحب الامتياز سواء تعلقت هذه الشروط بحالته الشخصية أو المهني هذا من جهة، ثم التطرق إلى الشروط المرتبطة بالأرض محل الامتياز من جهة أخرى.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد

لقد حدد المشرع الجزائري شروط لا بد من توافرها في الشخص طالب الامتياز .

اولاً: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب منح الامتياز

*لقد اشترط المشرع الجزائري في الشخص طالب الامتياز ان لا يكون قد سلك سلوكاً غير مشرف اثناء ثورة التحرير، لكن اثبات هذا الشيء ليس بالأمر السهل حيث صدر عن وزارة الفلاحة التعليم رقم 156 بتاريخ 10 افريل 1993، والمتعلقة بمستفيدي

¹- La note n°100 du 4 mars 2001, relative à la réalisation des projets de mise en valeur des terres.

القانون رقم 19/87 والذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني، وذلك لبيان كيفية اثبات هذا الشيء.

*الأصل ان يكون الشخص الطالب لحق الامتياز من جنسية جزائرية او اجنبية ، الا انه هناك استثناء على ذلك وهذا الأخير يتمثل في حالة تنازل الشخص المستصلح عن حقه في الأرض، فهنا الأجنبي لا يمكن التنازل له فينتهي الامتياز بانتهاء مدته⁽¹⁾، ويكون مقابل دفع ضريبة سنوية للدولة.

* ولا بد ان يكون المستفيد من محيط استصلاح من السكان المحليين للولاية، فلا يمكن ان يأتي شخص ليس من سكان ولاية تبسة ويقوم باستصلاح ارض في الولاية

ثانياً: الشروط المهنية الواجب توافرها في الشخص صاحب الامتياز

لقد حددت المادة 10 من القانون رقم 19/87 الشروط الواجب توافرها في شخص المستفيد، اما فيما يخص الشروط المهنية فلقد اشترط بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح امتياز من ادارة املاك الدولة وذلك بعد ترخيص من الوالي على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الاملاك السطحية المتوفرة تعطي الاولوية في هذه الحالة الي الاشخاص الذين لهم مؤهلات علمية او تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

¹- إن أهم التزام يقع على عاتق صاحب الامتياز هو دفع إتاوة سنوية لأن الاستصلاح يتم بمقابل على خلاف قانون 18/83، ويتم دفع الإتاوة كل سنة ومسبقاً لدى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، كما يتم تحصيل الإتاوات بجميع الطرق القانونية في حالة التأخير عن الدفع وفق نص المادة 09 من دفتر الشروط.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح

قام المشرع الجزائري بتحديد الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز وهي: ان تكون الارض الفلاحية خاضعة للقانون رقم 19/87، وان يكون محل الارض غير مخصص لتسيير مرفق عام، ان تكون الاملاك السطحية مرتبطة بالمستثمرات الفلاحية.

اولاً: ان تكون الارض الفلاحية خاضعة للقانون رقم 19/87

يفهم مما سبق ان الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة او الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة النباتية والحيوانية، او الاراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية وشبه صحراوية.

ثانياً: ان يكون محل الارض غير مخصص لتسيير مرفق عام

يعتبر الامتياز اسلوب لتسيير الاملاك الوطنية العمومية اخضعه المشرع لتسيير بعض الاملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي فانه يجب ان تكون محيط الاستصلاح مخصص لتسيير او خدمة مرفق عام كما يجب ان تكون متواجدة بإحدى المناطق المصنفة.

ثالثاً: الاملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية

بالإضافة لاستغلال الاراضي الفلاحية اشترط المشرع الجزائري ايضاً استغلال الاملاك السطحية التابعة للمستثمرات الفلاحية، ويقصد بالأمالك السطحية مجموعة الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، ولاسيما المباني والاعراس ومنشات الري.... الخ.

ويجب على الشخص الطبيعي الذي يقوم باستغلال الاراضي الفلاحية وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها لا بد من ان يبين قوام الاملاك الممنوحة للمستثمرات الفلاحية، صاحب الامتياز حيث لا بد من معرفة:

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح المسقي عنه؛
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني؛
- الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.

ولقد نص القانون رقم 19/87 على ان الدولة تمنح للمنتجين حق امتلاك الاملاك المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ماعدا الارض، ويتم التنازل عنها مقابل مبلغ مالي.

المطلب الرابع: أطراف عقد الامتياز

طرفا عقد الامتياز الفلاحي طرفين هما "المستثمر صاحب الامتياز، والدولة مانحة الامتياز"

الفرع الاول: المستثمر صاحب الامتياز

وهو ذلك الشخص الذي استفاد من عقد امتياز فلاحي وهو شخص طبيعي جزائري الجنسية، وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية او الفردية الذي استفاد من احكام القانون رقم 19/87 وحصل على حق انتفاع دائم وحائز على:

- عقد اداري مشهر في المحافظة العقارية

- قرار من الوالي¹

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية

ويجب عليه ان يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19/87، وهذا ما تمت المواد 18/17/16/01 بتضمنه.

¹ - الشروط التي يجب توافرها في المستفيد صاحب الامتياز والتي نص عليها القانون 19/87 في المواد 10/09 منه، انظر:

* بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ص 30.

* سلمى بقر، مرجع سابق، ص 25.

الفرع الثاني: الدولة مانحة الامتياز

تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة، او الاستثمار فيها تحت مسمى عقود الامتياز والالتزام، بالرغم من انه لم يكن ثمة شك حول الطبيعة الادارية لعقود الامتياز، وبالتالي فان الدولة تعتبر حافظة الثروات الطبيعية ومواردها وحاميتها. كما ان المشرع اعطي صلاحيات واسعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من بينها امكانية التنازل في اطار ممارسة مهامه عن الاراضي الفلاحية وتجهيتها وتثمينها لحساب الدولة.

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بمنح الإمتياز في محيطات الإستصلاح

ان المشرع الجزائري وضع لكل شيء جملة من الاحكام والضوابط التي تضبط وتحكم العقود او التصرفات التي يقوم بها جميع الناس، وهذه الاحكام تطبق على الكل دون استثناء

المطلب الأول: اجراءات منح عقد الامتياز في محيطات الاستصلاح

يجب ان يتبع أي عقد مجموعة من الإجراءات والخطوات التي تضمن نجاح وصحة هذه العقود وذلك من الناحية القانونية او من الناحية العملية (الميدانية)

الفرع الاول: مراحل ابرام عقد الامتياز

اولاً: على المستوى الوطني

يتم اختيار وتحديد المحيطات التي ستكون محل استصلاح عن طريق قرار وزاري، يصدر هذا الاخير من طرف وزارة الفلاحة والري والمالية، حيث يبنى هذا القرار على اساس معايير ومقاييس اقتصادية واجتماعية وذلك من اجل تطوير وتنمية المحيط الاستصلاح كما يجب ان يطبق يحترم نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، والتي توصى بضرورة مراعاة قواعد حماية المحيط الفلاحي.

ثانياً: على المستوى المحلي

تقوم المصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية تقوم بإعداد برامج الاستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد عدد الأشخاص الذين يمكن لهم الاستفادة من هذه المشاريع قياسا على مساحة المحيطات، ثم تتم الإجراءات التالية:

أ- تقديم طلب الاستفادة من الامتياز: حدد المشرع الجزائري الإجراءات المتعلقة بالحصول على محيط استصلاح، وذلك في المادة 07 من المرسوم رقم 483/97، فيجب على الراغبين في الاستفادة من محيط استصلاح تقديم طلب وهذا الطلب يكون مرفقاً بملف الي رئيس قسم الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها هذا المحيط، ويتضمن الملف ما يلي:

- طلب يحدد من خلاله موقع القطع الأرضية المراد استصلاحها ومساحتها،
- استمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات التي تخص الأرض وكذا الشخص المستصلح،

• ملف تقني واقتصادي يتكون من:

- كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح
- خطة انجاز اشغال الاستصلاح
- مخطط التمويل ويبرز هذا المخطط حصته (او المساهمة الشخصية التي ساهم بها في انجاز الاستصلاح)، وكذلك مبلغ القروض التي يمكنه الحصول عليها من اجل مساعدته في استكمال عملية الاستصلاح الفلاحي.

وإذا لم يقم المستصلح بتقديم الملف التقني والاقتصادي يجب عليه في هذه الحالة ان يقوم بتحرير التزام يتعهد فيه بقبول برنامج الاستصلاح.

ب- دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة: ترسل ملفات المترشحين الي لجنة مختصة بدراسة الملفات، هذه اللجنة هي اللجنة الولائية⁽¹⁾، الموجودة على مستوى المصالح الفلاحية وبعد ان تكمل اللجنة دراسة الملفات وقبولها تقوم بتحويل الملفات المقبولة الي بنك الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره الممول الرئيسي في عملية الاستصلاح الفلاحي⁽²⁾، من اجل المصادقة عليها.

¹- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/10/29 الذي يحدد تشكيلة وعمل اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين للحصول على إمتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.

²- يخضع إنشاء هذه اللجنة وتحديد مهامها وتشكيلتها إلى العديد من التشريعات أهمها:

* القرار الوزاري رقم 78 المؤرخ في 08 مارس سنة 2000 المتعلق بإنشاء لجنة مختصة تتولى إبداء الرأي حول تأهيل المشاريع للتمويل في إطار برنامج استصلاح الأراضي عن طريق منح حق الامتياز.

ج- تحرير عقود الامتياز: تحرر مديرية الأملاك الوطنية المتواجدة على مستوى الولاية عقود الامتياز وذلك بعد تقديم الطلب ودراسته من قبل اللجنة الولائية، ثم يتم شهرها في المحافظة العقارية بعد دفع رسوم التسجيل على مستوى مصلحة الضرائب.

د- انطلاق وسير اشغال الاستصلاح: ينطلق المستصلح في الاشغال الخاصة بالاستصلاح بعد اشهر العقد مباشرة ويلتزم بالعديد من الالتزامات وكذلك بالنسبة للدولة مانحة الامتياز، ويبدأ سير الاشغال بعد صدور عقد الامتياز ويثبت سريان الانتفاع عن طريق محضر.

الفرع الثاني: استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز من خلال إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات

يشكل انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات وتوسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية، كلما توفرت الظروف أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي والريفي، لذلك صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011.

- تقوم الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية، ثم تطلق إعلانات عن اظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الكفاء عبر الولايات، وتخضع اراء الإعلانات الي نشر واسع بكل الوسائل بما في ذلك الموقع الالكتروني لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

- يتوجب على المترشحين من اجل الاستفادة من محيط الاستصلاح ان يكون لديهم مشروع تنمية وتثمين للأراضي التي ستمنح لهم عن طريق عقد الامتياز.

- تنظم الولايات تقييم للإجابات عن الإعلانات الخاصة بإظهار المنفعة ثم يقوم بترتيبها وفق الشروط المنصوص عليها في المنشور الوزاري المشترك.

- بعد دراسات الترشيحات وبعد التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية، تقوم لجنة الانتقاء بتسليم شهادة انتقاء أولي تمنح له حق

* L'Arrête interministériel du 29 octobre 1998, fixant la composition et le fonctionnement de la commission de wilaya, chargée d'étudier les dossiers des postulants à la concession de parcelles de terre du domaine privé de l'état, dans les périmètres de mise en valeur.

مباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية.

- يقوم المترشح بتقديم طلب الامتياز الي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مصحوباً بشهادة اللجنة، والذي يقوم بإجراءات التوقيع على دفتر الأعباء ثم يقوم بإرسال الملف الى إدارة أملاك الدولة من اجل اعداد عقد الامتياز.

- شهر عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة.

- يلتزم المستصلح بمباشرة الاشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر الستة التي تلي حصوله على عقد الامتياز.

- تجزئة محيطات الاستصلاح حسب معايير تقنية وفق ثلاثة وضعيات، حددها المنشور الوزاري ذاته، حيث:

- - الوضعية 01: تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر (10) هكتارات.

- - الوضعية 02: تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة 10 هكتارات والأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23.

- - الوضعية 03: تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة المعتادة المحددة أعلاه.

الفرع الثالث: تحيين شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز

لقد قام المشرع بتحيين شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، وذلك بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017، والذي يهدف الي تحديد احكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي

الفلاحية عن طريق الامتياز، ولقد شمل هذا المنشور جملة من النقاط يمكن ذكرها فيما يلي.

1- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة: يسهر الوالي بصفته المنشط الأساسي للتنمية على مستوى المحلي، على تشكيل لجنة التوجيه للولاية⁽¹⁾، بهدف توجيه أحسن للاستثمار الفلاحي حيث جاء فيها "... التي تدعى من الآن فصاعدا: لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية".

تجتمع اللجنة في كل شهر مرة واحدة على الأقل.

2- محيطات الاستصلاح: يقوم كل من المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيين محيطات الاستصلاح وذلك بصفة مشتركة، ثم يقوم المدير الولائي بعرض المحيط على اللجنة الولائية للمصادقة عليه، تقرر اللجنة الولائية وجهة المحيطات بتخصيصها حصريا او اغليبتها للاستثمار المكثف والمندمج للفروع الاستراتيجية التي يمكن ان يقوم بها المستثمرون الذين لهم قدرات مالية مؤكدة، وذلك بحسب الإمكانيات العقارية المتاحة وكذا النظرة الاقتصادية للولاية، كما يمكن للوالي أن يخصص جزء من هذه المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة.

3- صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز في إطار الاستصلاح: لقد حدد

المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 نوعين من المشاريع وهما:

-المشاريع الفلاحية المصغرة،

-مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

(1) - تتكون اللجنة التي يترأسها الوالي، ويتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية للولاية، من أعضاء الجهاز التنفيذي المعنيين (الفلاحة-الغابات-الصيد البحري-الموارد البحري-البيئة-أملك الدولة-الطاقة)، ويتم توسيعها إلى ممثلين آخرين ذكرهم نفس المنشور الوزاري.

- ولقد ذكرت تفاصيل هذان الصنفان بشكل موسع في هذا المنشور (إجراءات، ترسيم الامتياز، اعداد عقد الامتياز)، ونظراً لعدم اتساع المجال فانه لا يسعنا ذكر التفاصيل.
- 4-**تنفيذ المشروع:** بمجرد إعداد مقرر التأهيل يجب على المستفيد إقامة مشروعه اعتماداً على تمويله الخاص، حيث يشترط فيه صفة المستثمر، وعلى هذا الأساس يباشر الديون إجراء ترسيم الامتياز وفق ما جاء به المنشور من أحكام للترسيم.
- 5-**متابعة الإنجاز:** تتولى المتابعة لجنة المتابعة التي تنشأ بموجب مقرر من الوالي، التي تتولى إعداد تقرير يرسل إلى الوالي المعني وكذلك المديرية التقنية لوزارة الفلاحة.
- 6- **الفسخ:** في حالة ما اذا لم يتم انجاز البرنامج الاستصلاحى في الأجل المذكورة والمتفق عليها عند ابرام عقد الامتياز الفلاحي، وبغض النظر عن القوة القاهرة او حالة تعديل برنامج الاستصلاح دون موافقة المصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية، ففي هذه الحالة يتعرض عقد الاستصلاح الي الفسخ.

المطلب الثاني: انتهاء عقود الإمتياز

باعتبار ان عقد الامتياز الفلاحي من العقود محددة المدة فانه ينتهي بانقضاء الفترة المتفق عليها في العقد عند ابرامه، هذا في الاصل لكن قد ينقضي العقد دون(قبل) انتهاء مدته، وهذا كاستثناء على الاصل.

الفرع الاول: الانتهاء بالطرق العادية

القاعدة العامة في العقود الإدارية انها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية وذلك بتحقيق أهدافها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذاً كاملاً، وطبقاً لنص المادة 439 من القانون المدني فان الشركة تنتهي بموت أحد الشركاء، الا إذا اتفق على غير ذلك عكس ما هو منصوص عليه في القانون رقم 19/87 فان المستثمرة الفلاحية الجماعية لا تتأثر بوفاة أحد الشركاء لان حقه ينتقل الي الورثة الذكور والاناث طبقاً للمادة 23 من القانون 19/87.

وعند تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكنهم تعيين واحد منهم يمثلهم في الحقوق والواجبات او يتنازلون له عن الحصة او يبيعونها للغير طبقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 19/87

ويعد عقد الامتياز عقد مؤقت ينتمي الي طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصراً جوهرياً، فان النهاية تصل بانقضاء الزمن المحدد لنفاذها ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد¹.

¹- نفس المرجع، ص 151.

الفرع الثاني: الانتهاء بالطرق الغير عادية

تقوم ادارة املاك الدولة بفسخ عقد الامتياز الفلاحي وذلك عند ما يكون الانتهاء غير طبيعي ولفسخ أنواع وهي:

أ. **الفسخ الاتفاقي:** وهو الذي يتم باتفاق الطرفين قبل نهاية المدة الطبيعية للامتياز، يتم هذا الفسخ عن تراضي كامل بين الإدارة والمستثمر (الملتزم) وبمقتضاه يتولى الطرفان تقدير التعويض الذي يناله الملتزم وكيفية دفعه، وتلجأ الإدارة عادة الي هذه الطريقة اذا قدرت صعوبة الالتجاء الي طريق الاسترداد¹.

ب. **الفسخ بحكم القانون:** ويكون الفسخ بحكم القانون اما في حالة القوة القاهرة او في حالة وفاة الملتزم

. **حالة القوة القاهرة:** يتحقق الفسخ بحكم القانون في حالة القوة القاهرة اذا توافرت شروطها بطبيعة الحال وهي حسب المادة 12 فقرة 03 من الاتفاقية النموذجية لامتياز الطريق السريع "مختلف الظواهر الطبيعية الاستثنائية التي لا يمكن توقعها ولا مقاومتها ولا التغلب عليها وتجعل تنفيذ الخدمة او الاشغال المستحيلة وخارجة عن نطاق إدارة صاحب الامتياز"، وباستحالة تنفيذ العقد فان الهدف من ابرامه يختفي وبالتالي ينتهي العقد وتحرر القوة القاهرة الأطراف من التزاماتهم التعاقدية، ويعفي الملتزم من كل مسؤولية تعاقدية إزاء مانح الامتياز، وفي هذه الحالة يتعين على الإدارة مانحة الامتياز نتيجة الفسخ دفع تعويض مستحقاً بعنوان القيمة المضافة التي اتي بها الملتزم على المرفق محل الامتياز².

. **حالة وفاة الملتزم:** في الأصل وانطلاقاً من نص المادة 108 من القانون المدني فان اثار العقد تنصرف الي المتعاقدين والخلف الخلف العام منهم الورثة، وبالتالي فان وفاة أحد المتعاقدين لا تعني انتهاء اثار العقد، لكن نفس المادة هذه المادة وضعت شرطاً لذلك

¹- سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 765.

²- زهير عماري، مرجع سابق، ص 22.

وهو كما نصت عليه: " ما لم يتبين من طبيعة التعامل او نص القانون ان هذا الأثر لا ينصرف الي الخلف العام".

وما نستنتجه من نص المادة ان طبيعة التعامل قد تمنع انتقال اثار العقد الي الخلف العام، ويدخل في اطار طبيعة التعامل ان يكون شخص المتعاقد محل اعتبار وبالتالي فان وفاة المتعاقد تؤدي الي انقضاء العقد¹.

ج . الفسخ القضائي: ويأخذ صورتين:

1 . الفسخ القضائي بطلب من الملتزم: ويحدث هذا الاجراء في حالتين:

حالة اخلال الإدارة المانحة للامتياز بالتزاماتها التعاقدية مثل عدم تحقيقها للمزايا التي التزمت بها تجاه الملتزم، وهذا تطبيقاً للقاعدة العامة للعقود التي تسمح لاحد الطرفين المتعاقدين بطلب فسخ العقد وانهاء الرابطة القانونية بينها في حالة اخلال الطرف الاخر بالتزاماته.

وفي حالة حدوث اضطرار للملتزم بسبب استعمال الإدارة مانحة الامتياز بحقها في التعديل وقد نصت التعليمه 842/3.94² على ذلك اذ جاء فيها.

"غير انه إذا أصاب الملتزم ضرراً بسبب هذه التعديلات كإخلال التوازن المالي للعقد، يجوز له ان يطلب التعويض او الفسخ".

فاذا تحققت احدى الحالتين تمكن الملتزم من طلب فسخ العقد من الجهة القضائية المختصة التي تقدر حجم الاضرار اللاحقة بالملتزم وتقرر التعويض المناسب.

2 . الفسخ القضائي بطلب من الإدارة المانحة للامتياز: حيث يترتب على كل تقصير

من الملتزم بالالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط فسخ عقد الامتياز بمبادرة من الإدارة،

¹- انظر المادة 108 من القانون المدني.

²- التعليمه رقم 842/3.94 المؤرخة في 1994/09/07، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية بعنوان: امتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها.

وذلك بعد ان تستوفي كل الإجراءات القانونية المتمثلة اساساً في توجيه الاعذار لصاحب الامتياز، واخطاره بالمخلفات المنسوبة اليه والطلب منه إزالة الأسباب والمسببات المؤدية لفسخ الامتياز، ولا يخول هذا النوع من الفسخ القضائي للامتياز أي حق في التعويض للملتزم عن الاضرار او الخسائر التي تكبدها نتيجة هذا الفسخ¹.

¹- مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 107.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم تناوله في الفصل الأول يتضح لنا جليا ان عقد الامتياز وهو عقد يبرم بين الإدارة والمستثمر صاحب الامتياز، حيث انه يتميز بمجموعة من الخصائص وهي: انه عقد اداري، منشئ لحق عقاري عيني وكذا يتميز بانه عقد محدد المدة. ولقد حدد المشرع الاحكام والإجراءات المتعلقة بهذا العقد والمتمثلة في اعداد عقد الامتياز ثم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية.

الفصل الثاني

الإشكالات الناجمة عن الإستصلاح الفلاحي

ان عقد الامتياز مثله مثل باقي العقود الإدارية عند انتهاء عقد الامتياز تترتب عليه مجموعة من الإشكالات والمنازعات والتي يكون المستثمر عنصر جوهري فيها، وهذه الإشكالات متعددة ومتنوعة فمنها ما يختص به القاضي المدني وأخرى يكون فيها القاضي الإداري هو المختص.

كما قد تكون هذه الإشكالات ميدانية أي انها تخص محيطات الاستصلاح او الأرض الفلاحية وتكون في معظم الأحيان صادرة من المستثمر صاحب الامتياز. وهذا ما سيوضح من خلال المباحث الآتية بالتفصيل.

المبحث الأول: المنازعات القضائية

تنشأ إثر استغلال أراضي العرش التي صنفتم كمحيطات استصلاح ومنحت في إطار عقود إمتياز للمستثمرين الوطنيين والأجانب وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97 عديد المنازعات القضائية، وكذلك الإشكالات الميدانية، خاصة فيما يتعلق بإبرام عقد الإمتياز وتنفيذه، وتختلف هذه الأخيرة حسب أطراف النزاع وأسبابه، وبالتالي فإنه قد تنشأ منازعات بين الدولة باعتبارها الهيئة المانحة وصاحب الإمتياز أو المستفيد من الإمتياز، سواء كان جزائريا أو أجنبيا، كما قد تنشأ بين أصحاب الإمتياز في محيط الإستصلاح الواحد، كما أن فسخ عقد الإمتياز يثير في بعض الحالات إشكالات مما يقتضي تدخل القضاء⁽¹⁾.

المطلب الأول: اختصاص الجهات القضائية العادية

لقد ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية² في الفصل الثالث منه في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري وذلك في المواد 514/513 حيث نصت على ان القاضي العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين او مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة او شغلها او استغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد عضو او اكثر من تلك المجموعة بسبب خرق التزامات قانونية مفروضة بموجب قوانين تنظم كيفية استثمار هذه الأراضي، وتجدر الإشارة الي ان

¹- ليلي لبيض، مذكرة الماجستير السابقة، ص 139.

²- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21

النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية والتي تكون من اختصاص القاضي العادي "أي القاضي العقاري" يمكن تقسيمها حسب طبيعة النزاع الي ثلاثة 3 فروع, فمنها ما ينشا بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم ونزاعات أخرى تنشأ بين أعضاء المستثمرة والغير وهناك نزاعات تتعلق بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها¹. وهذا ما سيوضح فيمايلي :

الفرع الأول: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

يكون القاضي العادي مختص في المنازعات الناشئة بين المستغلين إذا تعلق الامر بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها.

ويمكن حصر هذه النزاعات في ما يلي:

- ❖ نزاعات متعلقة باقتسام الأرباح
- ❖ اخلال أحد الأعضاء بالتزاماته
- ❖ النزاعات المتعلقة بتسوية التركة عند وفاة أحد أعضاء المستثمرة
- ❖ النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية او الاتفاقية

وسيتم التفصيل كما يلي:

أ- النزاعات المتعلقة باقتسام الأرباح:

لقد منح المشرع أصحاب الامتياز الحرية في تسيير المستثمرة الفلاحية حيث يكون الاستغلال جماعيا على الشيوع، وفي حالة حدوث أي نزاع حول تقسيم الأرباح فالقاضي المدني هو المختص حيث قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع متعلق بطلب نصيب من المنتج من مستثمرة فلاحية بناء على اتفاق تم بين الأعضاء والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المستثمرة كمايلي: "حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع الي عناصر الملف ان محل النزاع هو حرمان الطعون ضدهما من منتج بستان العنب، وذكر ان

¹- بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 90.

الطاعين باعوا بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم احقيتهم في المستثمرة الفلاحية، وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على صواب خاصة المادتين 15 و17 من القانون 19/87¹.

أ- النزاعات المتعلقة بإخلال أحد الأعضاء بالتزاماته:

عند اخلال أحد الأعضاء بالتزاماته، يتولى أحد الأعضاء او عدد منهم رفع دعوى ضده امام القاضي المدني (العقاري) طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير ان المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لابد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار العضو المخالف وذلك بعد ان يحزر محضر مخالفة التي قام بها العضو المخالف.

ج- النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية والاتفاقية:

نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ان النظر في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الالتزامات القانونية، ترفع الدعاوى امام القسم العقاري لينظر فيها وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر الدعاوى.

د- النزاعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة:

ان المنازعات التي تتعلق بحلول الورثة محل مورثهم في حالة وفاته وعدم قيامهم باختيار من يمثلهم والقيام بالتكفل بكل أعباء المورث وحقوقه في المستثمرة الفلاحية، وكذا في حالة عدم قيامهم بالتنازل سواء بالمقابل او مجانا لاحد الورثة او الغير في المدة المحددة عندئذ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة

¹ - انظر قرار المحكمة العليا، الغرف المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 10/01/2001 قضية (ب.م) ضد(ب.ر).

بالنظر في هذا النوع من الدعاوى، حيث يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية بغية اثبات تخلي الورثة عن حقهم امام القضاء العادي¹.

ولقد اتت المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 لتوضح أكثر، حيث تضمنت ما يلي: « لا تتدخل الدولة في أي محضر أو أية دعوى تكون مقامة من صاحب الإمتياز أو ضده لاستعماله قطعة الأرض موضوع الإمتياز، وفي كل الأحوال ولأي سبب كان لا تكون الدولة مقحمة في الخصام ولا تكون مطالبة بأي ضمان، إلا في حالة ما إذا اعتدي على مضمون حقها» .

الفرع الثاني: المنازعات مع الغير

اذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية او فردية واي شخص اخر طبيعي كان او معنوي يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الامر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد ترتب من خلال اتفاقيات مع الغير، فحق الامتياز هومال عقاري يخول صاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها².

وفي حالة عدم التسديد يمكن الحجز على هذا الحق، حيث اذ لم يقم المدين بالوفاء في اجل 15 يوما من تاريخ تبليغه بالوفاء، يمكن للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة.

¹- انظر المادة 53 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08

²- بقار سلمى، مرجع سابق، ص 140.

ويتم الحجز بأمر على عريضة صادرة عن رئيس المحكمة والتي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها وعند الاقتضاء في موطن المدين، ويتم رفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية وليس باسم أعضائها ويمثلها رئيسها.

وفي كل هذه الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العلمية ويمثلها رئيسها بشرط ان تكون المستثمرة كشركة مدنية قد نشأت فعلا بتحرير العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية، اما بالنسبة للمنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها فانه اذا تعلق الامر بممارسة حق الشفعة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 87/96 من المفروض ان يمثلها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي، وان ممارسة حق الشفعة باسم الدولة يقوم به المدير الولائي لأمالك الدولة المختص إقليميا¹.

اما اذا تعلق الامر بارتكاب مخالفات تؤدي الي اسقاط حق الانتفاع او حل المستثمرة فان المرسوم رقم 51/90 حدد في المادة 08 منه شروط معاينة المخالفة ونص على ان الوالي هو الذي يمثل الدولة في الدعوى التي يجب ان ترفع امام القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية وقد فسر الاجتهاد القضائي الإداري ان المقصود هو القاضي العقاري الواقع بدائرة اختصاصه الأراضي موضوع النزاع لان القاضي الإداري لم يكن في يوم ما قاضي مختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية²، وبالنسبة للمنازعات المتعلقة بعدم دفع الاتاوة فاذا كيفنا حق الانتفاع على انه ايجار فلاحي فانه وطبقا للمادة 07 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان القاضي العادي هو المختص بالنزاع علما ان قانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المواد من 140 الي 163 منه قد أجاز لمدير أمالك الدولة حق استيفاء المبالغ المستحقة لفائدة

¹ - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 120-121.

² - انظر حمدي باش عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق ص 121.

أملاك الدولة بالطرق الجبرية طبقا للإجراءات المتبعة في تحصيل الجباية، كما هو الشأن بالنسبة لعدم تسديد ديون المستثمرة الفلاحية والمتعلقة بسعر الأملاك العقارية والمنقولة التي تنازلت عنها الدولة للمستثمرات والتي اتفق على تسديد ثمنها في الكثير من الأحيان بالتقسيط وتكفل البنك الفلاحي بتغطيته الثمن عن طريق القروض، وبالتالي فان البنك هو الذي يحق لها المطالبة بالثمن، اما بخصوص العقارات المبنية فان منازعات كثيرة عرفتھا المحاكم لاسيما بالنسبة للمساكن التي تم التنازل عنها للمستفيدين فهي تابعة للمستثمرة الفلاحية ومن المفروض لا يشغلها سوى أعضائها ويجبرون على مغادرتها اذا تخلوا على نشاطهم الفلاحي بالمستثمرة¹.

الفرع الثالث: المنازعات مع المستثمر الأجنبي

يمكن ان يمنح عقد امتياز فلاحي في محيط استصلاح للأجنبي، وهذا هدفه هو تشجيع وترقية وتوسيع مجال الاستثمار الفلاحي⁽²⁾، وفي حالة ما اذا وجد نزاع بخصوص عقد الامتياز الممنوح للمستثمر الاجنبي يكون القضاء العادي هو المختص لحل مثل هذه النزاعات، وطبقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 20/08/2001⁽³⁾ التي جاء فيه ما يلي: "أي نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية إما بفعل المستثمر وإما نتيجة لإجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده يعرض على الهيئات القضائية المختصة، إلا إذا كانت هناك اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف، أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالصلح والتحكيم أو اتفاق خاص ينص على شرط التحكيم أو يسمح للأطراف الاتفاق على إجراء الصلح باللجوء إلى تحكيم خاص"، وبالتالي فالأصل العام يقتضي تفعيل قواعد الاختصاص النوعي والمحلي المعمول بهما

¹- نفس المرجع، ص 122.

²- ليلي لبيض، مذكرة الماجستير السابقة، ص 147.

³- الجريدة الرسمية، عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، ص 4.

في القانون الجزائري الذي يخضع لطبيعة وأطراف النزاع بالرغم من وجود طرف أجنبي في النزاع، أما استثناء فإنه يتوجب تحديد جهة خاصة أو إجراءات خاصة حسب اتفاق الجزائر مع الدولة التي ينتمي إليها المستثمر الأجنبي طرف النزاع والمتمثلة في الصلح والتحكيم⁽¹⁾.

ففي حالة عدم توفر اتفاقية فبالإمكان تحديد الإختصاص القضائي بناء على معياري الإختصاص النوعي سواء العضوي أو المادي، مع مراعاة حالات وجود الدولة كطرف في النزاع في الوضع الذي يتوفر فيه شرط المساس بحقها، وهذا ما تم تكريسه من خلال المادة 12 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي، وما يقتضيه من إختصاص قضائي، أما إذا كانت هناك اتفاقية تحدد طريقة الفصل في النزاع عن طريق التحكيم أو الصلح بين الجزائر ودولة المستثمر الأجنبي طرف النزاع فإنه يجب تطبيق بنود الاتفاقية⁽²⁾، وفي هذه الحالة يقف أطراف النزاع من بينهم المستثمر الأجنبي أمام هيئة التحكيم⁽³⁾.

وبخصوص القانون الذي يتم تطبيقه خلال الفصل في النزاع المعروض اما هيئة المحكمة، وبالتالي فان القانون الذي يطبق في هذه الحالة هو القانون الجزائري، اما في حالة اللجوء الي التحكيم ففي هذه الحالة تكون هيئة التحكيم ملزمة بتطبيق القانون الذي يتفق عليه اطراف النزاع⁽⁴⁾.

¹ - التحكيم هو طريق خاص لحل المنازعات، قوامها لخروج عن طرق التقاضي العادية، ويعتمد أساسا على أن أطراف النزاع هم الذي يختارون قضاء هم بدلا من الاعتماد على التنظيم القضائي للبلد الذي يقيمون فيه.

² - عبد الحميد المنشاوي، التحكيم الدولي والداخلي في المواد المدنية والتجارية والإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1995، ص 75.

³ -

تشكل هيئة التحكيم باتفاقا لطرفين من محكم واحد أو أكثر، فإذا المبتغى لعدد المحكمين كانا العدد ثلاثة، وإذا تعدد المحكمون جوبا ن يكون عددهم وترافيا لقانون المصري، إذ رتبته المشرع المصري لعل غيا بهذا الشرط بطلان حكم التحكيم، أما القانون الفرنسي فلا يشترط أن يكون العدد دوترا.

⁴ - عبد الحميد المنشاوي، المرجع السابق، ص 36.

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري

الأصل العام أنه ينتهي عقد الإمتياز بالطرق العادية بسبب إنتهاء مدته أو بسبب وفاة المستثمر، لكن هناك حالات استثنائية يتوجب فيها فسخ عقد الإمتياز قبل إنتهاء المدة، وهناك ثلاثة أنواع من الفسخ: فسخ اتفاقي وفسخ بالإرادة المنفردة وكذا فسخ قضائي، وما يهم في هذا الصدد النوع الأخير أي الفسخ القضائي، إذ ينتهي عقد الإمتياز في هذه الحالة بموجب حكم قضائي، بناء على طلب الإدارة المانحة لحق الإمتياز في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته⁽¹⁾.

الفرع الأول: أوجه النزاع

أشار المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 483/97 وكذا الملحق الخاص به على الحالات التي تستوجب الفسخ القضائي، حيث أن هناك مجموعة من الأسباب التي تقتضي هذا الإجراء، وتتمثل فيما يلي:

♦ إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية

ان مخالفة مضمون العقد سواء من ناحية عدم احترامها وتجاوزها او عدم تنفيذها اساساً، يعد اخلالاً بالتزامات التعاقدية ويعرض العقد الاستصلاح الي الفسخ، وذلك تطبيقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، حيث ورد على النحو التالي: « يفسخ عقد الإمتياز بالطرق القضائية إذا لم يف صاحب الإمتياز بالتزاماته، كعدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها » .

♦ التأجير من الباطن والتنازل

¹ - عبد الحميد المشاوي ، المرجع السابق ، ص 142.

تنص المادة 15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على هذا الشرط المؤدي لفسخ عقد الإمتياز، حيث أنه: "لا يمكن صاحب الإمتياز خلال مدة إنجازه برنامجه التأجير من الباطن أو التنازل عن حقه في الإمتياز تحت طائلة الفسخ بالطرق القضائية.

غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة أو عندما يكون صاحب الإمتياز في حالة استحالة قصوى لمتابعة أشغال الإستصلاح، وتوهم السلطة المانحة الإمتياز وحدها تقدير مثل هذه الحالة".

ومن خلال المادة نلاحظ انه لا يجوز لصاحب الامتياز تأجير الاراضي المستصلحة من الباطن⁽¹⁾، كما لا يجوز له التنازل عنها للغير بمقابل أو دون مقابل تحت طائلة الفسخ القضائي.

الا ان التأجير من الباطن والتنازل عن الاراضي المستصلحة لا يرتب في كل الاحوال الفسخ القضائي لعقد الامتياز الفلاحي، إذ يجوز في حالات استثنائية إقراره من قبل السلطة المؤهلة والمتمثلة في مديرية أملاك الدولة، إذا قدرت حالة القوة القاهرة أو استحالة متابعة الأشغال.

وفي مثل هاته الحالات الاستثنائية قام المشرع الجزائري للإدارة المانحة السلطة التقديرية في تقدير ما إذا كانت هذه الحالة قوة قاهرة او استحالة تنفيذ الالتزام ومتابعة الاشغال، وهذا الشيء يفتح للإدارة السلطة الواسعة لإمكانية تعسفها خاصة وانها ليست خاضعة لأي رقابة قضائية.

¹ - يخول عقدا لإيجار للمستأجر حقا شخصيا، وفي حالة تأجيره لهذا الحق يطلق عليه الإيجار من الباطن.

وبالتالي فإنه اذا ما طرح النزاع امام المحكمة المختصة والهادف الي فسخ القضائي العقد وذلك بسبب التأجير من الباطن⁽¹⁾ او التنازل عن الحق، ففي هذه الحالة لا يحق للقضاء التحقيق في امكانية توفر سبب القوة القاهرة او استحالة متابعة الاشغال، وذلك لان الادارة لها الصلاحية الكاملة في تقدير ذلك وهي قد قدرته من قبل، ودون ان يكون لها الحق في مراقبتها او الاعتراض على قرارها.

♦ استعمال الأرض محل الإمتياز لأغراض غير التي أعدت لها

في حالة ما اذا قام المستثمر صاحب عقد الامتياز باستعمال الارص المستصلحة لأغراض غير التي اعدت لها، فان الادارة هنا تقوم برفع دعوى قضائية من اجل فسخ عقد الامتياز، كاستعمالها لزراعة الحبوب بدل غرس الأشجار المثمرة، أو أنها خصصت لبناء منشآت صناعية أو مباني سكنية او غير ذلك، خاصة وان كانت هذه التجاوزات قد ادت الي تغيير الوجهة الفلاحية للأرض محل الاستصلاح، فلقد اوضحت هذه الظاهرة منتشرة في كامل التراب الوطني، الأمر الذي ساهم في تقليص أوعية العقار الفلاحي ، حيث نصت المادة 3/15 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 على ما يلي:

« ... ويمنع عليه صراحة تحت طائلة الفسخ استعمال قطعة الأرض موضوع

الإمتياز أو جزءا منها لأغراض غير التي منح الإمتياز من أجلها » .

¹ - أنظر في ما يخص معنى ومفهوم التأجير من الباطن:

* رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1996، ص 137.

الفرع الثاني: الإختصاص القضائي

تتمثل الاختصاصات في اصدار قرارات إدارية متصلة بعقد الامتياز الفلاحي كمايلي:

- ❖ قرار الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي في حالة الاخلال بالالتزامات؛
 - ❖ قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد؛
 - ❖ قرار اسقاط الحق في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز.
- وهذه القرارات يترتب عليها دعاوى اما بإلغائها او طلب التعويض عن الاضرار الناجمة¹.

- دعوى الإلغاء المنصبة على القرارات الإدارية

من بين المجالات التي يكتمل بها قيام اختصاص المحاكم الإدارية، اختصاصها بدعاوى الإلغاء والتي تعرف بانها تلك الدعوى التي تحرك امام هيئة قضائية إدارية وتهدف الي الغاء القرار الإداري النافذ، والمخالف للقاعدة القانونية وعليه فالمتضرر من القرار هو الذي يطلب من المحكمة القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة، والحكم بإلغائه كلياً او جزئياً وبذلك تستهدف دعوى الإلغاء غاية تتمثل في تحقيق احترام مبدأ المشروعية وحماية الصالح العام وضمان حقوق الافراد وحياتهم من تعسف الإدارة بالضافة الي الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن ،وهذه الدعوى تكون كما يلي:

- دعوى الغاء قرار الوالي الرامي الي رفض الامتياز

في حالة عدم قبول الملف الامتياز يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار الرفض مع ارسال نسخة من هذا القرار الي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح للمعني (المستثمر صاحب الامتياز) الحق في تقديم طعن امام الجهة القضائية المختصة، حيث نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ان: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف امام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الولاية او البلدية او احدى

¹- نفس المرجع السابق، ص 99.

المؤسسات العمومية¹، ولقد نصت المادة 801 من نفس القانون على انه: "ان المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية، صادر عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة والمصالح الاخرى للبلدية"، لكن المشرع قد أغفل عنصر جوهري وهو ذكر مواعيد التظلم في القرار الإداري وفي هذه الحالة يمكن الرجوع الي القواعد العامة في احتساب مواعيد الطعن القضائي، وهو قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت المادة 829 منه على المواعيد المحددة قانونا والتي يسمح فيها برفع الدعوى الإدارية وهي أربعة (04) أشهر من يوم التبليغ الفردي تبليغا شخصيا، وتحسب من اليوم التالي اذا كان القرار فرديا وقد الزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما تكن الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى، وفي هذا المجال نصت المادة 85 من المرسوم رقم 63/76² المؤرخ في 1976/03/25 على ان: "دعاوى القضاء الرامية الي النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها الا اذا تم شهرها مسبقا وذلك طبقا لنص المادة 14 الفقرة 04 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتبنى عريضة الدعوى على أسس قانونية تكون في صلب النزاع ومن شأنها أن تنقض القرار محل الطعن، وقد تضمن القانون عدة صور من العيوب منها عيوب الاختصاص والعيوب الشكلية وكذا عيوب مخالفة للقانون وهي كلها اذا دخلت على القرار الإداري تجعله عرضة للإلغاء.

- دعوى الغاء قرار الوالي الرامي الي اسقاط حق الامتياز

ولقد قيد القانون حق الإدارة في مجال اسقاط حقوق هؤلاء الفلاحين باتباع إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 وكذا المرسوم الوزاري المشترك رقم

¹- انظر المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

²- المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

329 المؤرخ في 17/06/1990 المتضمن كفيات اتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق وهذه الإجراءات تتمثل فيما يلي:

1. اعداد تقرير من طرف المصالح التقنية المختصة المعينة من طرف الوالي المختص يتضمن المخالفات المرتكبة من طرف أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية او الفردية وارساله الي الوالي.

2. الاستماع الي المنتجين ليبرروا المخالفات المرفوعة من طرف المصالح المعنية.

3. توجيه انذار الي المنتجين المخالفين لوضع حد للمخالفة وذلك خلال مهلة تكون محددة.

4. وفي حالة استمرار المخالفة يكلف محضر قضائي بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المنتجين أصحاب المستثمرات الجماعية او الفردية، ويبلغ محضر المعاينة الي الوالي وكذا المنتجين المعنيين بالمخالفة.

5. منح المنتجين مهلة 15 يوما من طرف الوالي قصد تقديم الأسباب التي أدت بهم الي ارتكاب المخالفات والاخلال بالالتزامات.

6. وبعد اكمال هذه الإجراءات يقوم الوالي برفع دعوى قضائية الي الجهة المختصة (الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي)¹.

ان القانون منح كامل السلطة للإدارة لإسقاط حقوق المنتجين المتخلفين عن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق الامتياز، ويتم الطعن في قرار الاسقاط من قبل الطرف المتضرر برفع دعوى قضائية امام المحكمة الإدارية وذلك طبقا للمواد 815 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية علي أساس عيب الخطأ حال مباشرة نشاطها الإداري، حيث انها لا تراعي الشروط الضرورية التي يحددها القانون، وحتى يتحقق عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية لا بد من توافر شروط معينة منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي أسندت لها الإدارة في إصداره على وقائع لم تحدث أساسا، وفي

¹- بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 104.

حالة اسقاط حق المنتجين الفلاحين بقرار يصدره الوالي وذلك بعد إتمام الإجراءات القانونية.

- دعوى التعويض

ينصب هذا الاختصاص على الدعاوى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن الي المحاكم الإدارية والتي تكون ضد الأشخاص الإدارية العامة عما اصابهم من اضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية العامة مطالبين فيها اثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض وذلك عن طريق رفع دعوى التعويض والتي عرفها الأستاذ سليمان محمد الطماوي بانها: "الدعوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة، امام الجهة القضائية الإدارية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا للمطالبة بالتعويض عن الاضرار التي اصابتهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة"¹. الدولة ممثلة في مديرية الأملاك الوطنية المختصة إقليميا هي التي تباشر رفع دعوى فسخ عقد الإمتياز أمام الجهات القضائية المختصة، والمتمثلة في القضاء الإداري.

أولا: التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد

وطبقا لنصوص المواد 800 وما يليها من قانون إ.م.إ تكون هذه الدعاوى والمتعلقة بحالات الفسخ للعقود الإدارية الناتجة قرارات الفسخ الإداري من اختصاص ولاية القضاء الكامل حيث ان للقاضي المختص (الإداري) سلطة الغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري وذلك إذا كان معيبا من حيث عدم مشروعيته او مخالفته للقواعد القانونية

¹- سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي للطباعة والنشر، القاهرة، طبعة 1996، ص 265.

وعدم احترام الشكليات المنصوص عليها في القانون، او مراجعة مبلغ التعويض ان لم يحترم فيه الإجراءات.

ثانيا: التعويض المستحق في حالة فسخ العقد

لقد نظم المشرع الجزائري العقوبات الجزاءات التي تطبق على المخالفين، وذلك طبقا لقانون إ.م.إ ويتم بعد ذلك تبليغ انذار الي المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وفي حالة امتناع المستثمر وعدم امتثاله وبعد انتهاء الاجل الممنوح في الاعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد اخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض.

المبحث الثاني: الإشكالات الميدانية

ان الإدارة عندما تكون تمارس مهامها الرقابية والتسييرية تواجهها عدة مشاكل وصعوبات من شأنها ان تعرقل عملية الاستصلاح التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز وهذه المشاكل تتمثل في:

المطلب الأول: إشكالية المؤسسة العامة لامتيازات الفلاحية

لقد تم انشاء صندوق الاستصلاح عن طريق الامتياز وذلك سنة 1998، وهو هيئة إدارية تتولي دعم تسيير مشاريع الاستصلاح الفلاحي عن طريق الامتياز، وكان ينشط ويسير من خلال الشركة المعروفة ب"العامّة لامتيازات الفلاحية GCA"، حيث تأسست هذه الشركة بموجب اجتماع مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 23 ديسمبر 1997 وهي عبارة عن شركة اسهم، وتقوم هذه الأخيرة بالتكفل بتسيير برنامج الاستصلاح عن طريق منح حق الامتياز في القطاع الفلاحي وذلك لحساب الدولة، ويوجد مقر الإدارة العامة بالعاصمة كما يوجد فروع لها على مستويين الجهوي وكذا المحلي¹، وتقوم هذه الشركة بمجموعة من المهام تتمثل في:

- تغطية المساعدات المالية وذلك لمساعدة المستثمرين من اجل انجاز برامج الاستصلاح.

- تقوم بإبرام مجموعة من الصفقات والعقود التي تساعد على انجاز مهامها.

- تتجز الدراسات المتعلقة بتهيئة العقار، استصلاح الأراضي وكذا تنمية النشاطات الفلاحية الغذائية وذلك لحساب أصحاب الامتياز او أطراف أخرى.

ولكن هذه الشركة عندما تقوم بالممارسة الميدانية فقد تواجهها مجموعة من المشاكل والصعوبات التي تعرقل انجاز مهامها بشكل عادي، وهذه الإشكالات تتمثل في:

¹- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر (بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع العلوم القانونية شعبة القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 196.

- التجاوزات والاختلاسات التي تحدث داخل الشركة (أي من طرف مسيري فروعها) ونعني بمجموعة الاختلاسات والتجاوزات هي ان المبالغ المالية التي تخصصها الإدارة من اجل تسيير المشاريع الفلاحية تسرق وتتهب من طرف مسيري فروع هذه الشركة.
- تجميد الشركة من طرف وزارة الفلاحة، لقد تم تجميد هذه الشركة من طرف وزارة الفلاحة بعد ان تمت إحالة المسيرين الذين ثبتت عليهم تهمة الاختلاس والتجاوز على المحكمة والحكم عليهم بالسجن، وهذا ما أفقدها مصدقتها لذلك تم تجميدها¹.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بإنجاز مشاريع استصلاح

- لقد ظهرت العديد من المشاكل وذلك في مرحلة انجاز المشاريع المتعلقة باستصلاح الأراضي الفلاحية، ومن بين هذه المشاكل نذكر:
- تماطل الإدارة في معالجة الملفات المعروضة عليها والمتعلقة باستصلاح الأراضي الفلاحية وكذا طول الإجراءات القانونية، هذا ما جعل الكثير من محيطات الاستصلاح في بعض المناطق تفشل قبل ان تبدأ وفي كثير من الأحيان تدوم هذه الإجراءات سنوات طويلة، الامر الذي يجعل الفلاح استفاد من محيط استصلاح ينتظر طويلا دون جدوى، مما يؤدي الي تقاعس الفلاح في خدمة الأرض (استصلاحها) وعدم جدية المشروع.
 - بروز ظاهرة البيروقراطية او ما يسمى بالمحسوبية في دراسة الملفات المقدمة من اجل الاستفادة من محيط استصلاح، ومنح عقد الامتياز بناء على أسس وقواعد غير عادلة حيث يتم اقضاء الكثير من الفلاحين الراغبين في الحصول على عقد امتياز فلاح.

¹- نفس المرجع، ص 197.

- ضعف الرقابة على اشغال الاستصلاح أدى الي اهمال المستفيدين أصحاب الامتياز للأراضي الممنوحة لهم وتركهم لنشاط الفلاحي واستغلالها في أغراض غير فلاحية، الامر الذي لا يتماشى والهدف الأساسي من منح عقد الامتياز الفلاحي¹.

المطلب الثالث: الإشكالات التي تواجه أشغال الاستصلاح

بما ان صدور عقود الامتياز الخاصة بالمحيطات الفلاحية يعتبر شيئاً جديداً بالنسبة للمنظومة القانونية الجزائرية، فان التعامل بين الأطراف المتعاقدة يبقى محدوداً سواء من الناحية الإدارية او الميدانية، ويمكن تلخيص الإشكالات التي تعيق الإدارة في اشغال الاستصلاح فيما يلي:

اولاً: الاشكال المتعلق بالماء: يشكل الماء عنصر أساسي للحياة، مصداقاً لقوله عز وجل: "وجعلنا من الماء كل شيء حي"، وقال الرسول ﷺ: "الناس شركاء في ثلاث: الماء والنار والكلأ " فبالماء يحي كل شيء وبدونه يموت، ولأهميته الحيوية أصبح الماء موضوع رئيسي في النقاشات العالمية وعنصراً هاماً في الاستراتيجيات الدولية باعتباره رافداً مهماً في مسار التنمية المستدامة التي تطمح اليها المجتمعات.

حيث ينص تصريح حقوق الانسان على حق استفادة كل انسان من هذا العنصر الحيوي باعتباره مادة أساسية مثلها مثل الاوكسجين الذي نتنفسه، والحق في الماء يعني ان كل مواطن يستطيع ان يستعمل ما يكفيه من اجل تلبية حاجاته الأساسية وهذا مكرس في القوانين سارية كقانون رقم 17/83 المؤرخ في 17 جويلية 1983 المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، ويظهر ذلك من خلال مادته 09، وهذا الحق مدعم من كل الدساتير والأعراف والحقوق الدولية.

¹- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 198.

والدولة عندما تقوم بإنشاء محيط استصلاح الفلاحي يجب عليها ان تدرس هذا المحيط من كل جوانبه وخاصة توفر الموارد المائية فيه، لأن الماء يعتبر عنصر ضروري يساعد المستثمر صاحب الامتياز في تنفيذ برنامجه الفلاحي، الا ان هناك معوقات تحول دون استصلاح هذه الأراضي من بينها ندرة المائدة المائية، والتي أصبحت المشكل الرئيسي الذي تعاني منه الدولة حيث ان هذه الموارد تتعرض في كل سنة الي انخفاض مما يؤدي هذا الانخفاض الي إعاقة المستفيد من تنفيذ برنامجه الفلاحي، وهذا ما جعل الدولة تقوم بإجراء معاينات ميدانية عن طريق ممثلي مصالحها المختلفة (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية)، وبحضور محضر قضائي من اجل معاينة الاخلال والذي يمكن ان يؤدي الي فسخ عقد الامتياز الفلاحي من قبل الدولة¹.

ثانياً: عدم التزام المستفيد بالعقد من ناحية تنفيذ برنامجه وتغييره حسب ظروفه المادية: ان المستفيد قبل ان يمضي على دفتر الشروط يجب عليه ان يكون واثقاً من جميع قدراته المادية والفكرية (الخبرة)، وذلك من اجل تنفيذ البرنامج الفلاحي الذي يكون قد سطره من قبل.

بعد منح عقد الامتياز لهذا المستفيد تقوم اللجنة على مستوى الدائرة بمعاينة الأرض، فاذا وجدت المستثمر قد قام بتنفيذ التزامه ففي هذه الحالة لا يوجد أي اشكال، اما في حالة عدم الالتزام بدفتر الشروط يكون هناك اشكال ويتمثل هذا الاشكال في ان المستثمر صاحب الامتياز لم يقم بالالتزام بالعقد من ناحية تنفيذ برنامجه ويغيره حسب ظروفه المادية. ومثال ذلك: كان يقيم المستثمر بإبرام عقد الامتياز الفلاحي مع الإدارة على أساس انه سيقوم بغرس أشجار الزيتون وتشتراط عليه الدولة بان يسقيها عن طريق التقطير وليس بأدوات الري العادية، وبعد مدة من ابرام العقد (سنة او سنتين) تقوم اللجنة بمعاينة الاشغال التي قام بها المستفيد من عقد الامتياز فان لم تجده قد قام بتنفيذ التزامه هنا الإدارة تقوم باتخاذ الإجراءات القانونية والمتمثلة في فسخ عقد الامتياز المبرم مع المستثمر واسترجاع قطعة الأرض التي قامت بمنحها له.

¹ - الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولاية تبسة.

ثالثاً: تسليم عقود في الإطار الجماعي: حيث تقوم الإدارة بتسليم عقود امتياز الي مجموعة من الفلاحين وتقدم لهم وسائل الاستصلاح بالاشتراك أي ان الفلاحين يشتركون في وسائل الري والاستصلاح مع بعضهم، وهذا الشيء يخلق سوء تفاهم بين المستثمرين مما يؤدي الي ضياع واتلاف العتاد الفلاحي المستلم وعدم استغلال الأرض فتبقي الأرض دون استصلاح والوسائل المقدمة من طرف الدولة تتلف وتضيع هباءاً.

رابعاً: التنازلات العرفية: وهي جملة التنازلات العرفية التي تتم خفية عن الدولة أي العقود الغير رسمية التي يبرمها المستفيد من عقد الامتياز مع شخص اخر على ان يقوم هذا الشخص باستغلال هذه الأرض وذلك مقابل مبلغ من المال أي بيعها عرفياً. والمشكل لا يكمن هنا بل المشكل يتمثل في انه لا يوجد قانون يعاقب المتنازل ولا قانون يحمي ويسوى وضعية المتنازل له، ففي هذه الحالة تبقي الأرض مستغلة بلا أي وثيقة تثبت هوية الشخص المالك لها (المستفيد منها).

خامساً: مشكلة الكهرباء: ان معظم المحيطات الفلاحية تعاني من مشكل الكهرباء، عدم توفرها في بعض الأحيان وفي أخرى ضعف التيار الكهربائي، وهذا السبب هو الذي يعرقل استغلال أدوات الري ويتلفها كما انه قد يؤدي الي فساد المنتوجات وضياعها.

سادساً: عدم توفر سوق لعرض المنتوجات: يعاني المستثمرون الفلاحون من عدم وجود سوق او مكان مخصص لبيع منتوجاتهم الفلاحية مما يضطر البعض منهم الي نقل منتوجاته الي ولايات اخري ويتم تسجيل هاته المنتوجات على أساس ان تلك الولاية هي التي انتجتها¹.

¹مديرية المصالح الفلاحية لولاية تبسة.

خلاصة الفصل الثاني:

ان المنازعات التي تثار بين المستثمرين أصحاب الامتياز والإدارة (الجهة المسؤولة عن منح عقود الامتياز الفلاحي) تنقسم الي قسمين فمنها ما يختص به القضاء العادي (أي المدني) وأخرى يكون القضاء الإداري هو المختص في الفصل فيها.

المنازعات الإدارية هي تلك المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها (أي ان الإدارة هنا تكون مدعى او مدعى عليه).

تحدث في كثير من الأحيان مجموعة من الإشكالات الميدانية أي ان الإدارة عندما تقوم بمعاينة المستثمر الفلاحية تواجهها إشكالات مع المستثمر صاحب الامتياز كعدم التزامه بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط

خاتمة

إن نظام الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة منذ الاستقلال، إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 483/97 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، وذلك تماشيا مع المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي حصلت في العملية التنموية الشاملة التي تعرفها البلاد، ثم سنة 2011 صدر منشور وزاري مشترك رقم 108 المؤرخ 23 فيفري 2011 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي غير المستغلة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بعد تحديدها كمحيطات للاستصلاح ومنحها للاستصلاح بموجب عقود إمتياز، كما حدث تحيين لبعض جوانب أسلوب الاستصلاح عن طريق الإمتياز سنة 2017، وذلك من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ 2017/12/14، يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز، خاصة من حيث لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية وبعض التفاصيل الإجرائية.

وتواجه آلية استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد الإمتياز مجموعة من الإشكالات القانونية سواء تعلق الأمر بالمنازعات المعروضة أمام القضاء أو الإشكالات الميدانية الكثيرة بخصوص التمويل المالي وكذا بخصوص الرقابة الإدارية على تنفيذ المشروع، إضافة إلى الكثير من الإشكالات الأخرى التي تواجه التنفيذ الميداني لمشاريع الاستصلاح.

ومن خلال دراسة الموضوع تم التوصل إلى مجموعة من النتائج كما يلي:

أولاً: الاستصلاح من أنجع الطرق لتثمين الدور الاستثماري للعقار الفلاحي، والقضاء على مشاكل التصحر وتقلص مساحات العقار الفلاحي، وتحقيق تنمية شاملة، تؤدي الدور

الرئيسي المنوط بها وهو ترقية الاستثمار الفلاحي وتحقيق الاكتفاء الذاتي، إلا أنه في الجزائر لا تزال العراقيل والمشاكل تعيق تقدمه كأسلوب استثماري فعال، الأمر الذي يحتم على المشرع ومؤسسات الدولة أو الحكومة إعادة النظر والتكفل بالثغرات التشريعية والتنفيذية، والتصدي للتجاوزات.

ثانيا: تشهد عمليات وبرامج الاستصلاح الفلاحي المسطرة من طرف الدولة عديد الصعوبات والإشكالات والتجاوزات والنقائص التي تجعل منها- بالرغم من الإنجازات الإيجابية التي لا يمكن إنكارها- مصدرا للفساد والتحايل

ثالثا: بالنسبة لمنح حقوق الامتياز في محيطات الاستصلاح، طبقا للمرسوم التنفيذي 483/97 فقد شهد عديد الإشكالات:

رابعا: لقد حدثت عديد التجاوزات بخصوص مؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية، خاصة منها الاختلاسات التي قام بها العديد من مسيري الفروع الجهوية وحتى على المستوى المركزي، الأمر الذي أدى إلى تجميد نشاطها لسنوات عديدة، بالرغم من دورها الرئيسي المتمثل في تمويل مشاريع الاستصلاح.

خامسا: تماطل الإدارة في معالجة ملفات الاستصلاح وطول الإجراءات.

سادسا: ضعف الرقابة على نشاط الاستصلاح في محيطات الاستصلاح، الأمر الذي أدى إلى الإهمال والتقاعس من طرف المستفيدين.

سابعا: نقشي البيروقراطية بشأن دراسة الملفات المقدمة من طرف المترشحين للحصول على حقوق الامتياز في محيطات الاستصلاح.

التوصيات

من ناحية الرقابة: من الناحية العملية نجد ان الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل ويتجلى ذلك من خلال بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الي عقد الامتياز الفلاحي.

كما ان المشرع لم يعطي لقواعد المنازعات قدر كبير من التفصيل كما فعل في القانون القديم، لذا يتعين على المشرع ان يتدخل بموجب مراسيم تنفيذية لتحديد قواعد المنازعات المتعلقة بالامتياز في مجال العقار الفلاحي.

من ناحية التشريعية: لا بد على المشرع بان يصدر قانون يتضمن كل ما يخص محيطات الاستصلاح، ونرجو منه ان يطبق المنشور الوزاري على ارض الواقع وذلك من اجل النهوض بالقطاع الفلاحي.

الملاحق

الملحق رقم : 01

أ- العقار الفلاحي المدرج ضمن المنشور الوزاري المشترك رقم 108، ويشمل :

المحيطات المنجزة من طرف العامة للامتيازات الفلاحية - GCA :

لقد تم ما بين 1999 و 2003 إنشاء 17 محيط استصلاح شملت معظم بلديات الولاية وهي موزعة كالتالي:

البلدية	المحيط	المساحة (هـ)	عدد المستفيدين	قرارات اللجنة الولائية بعد عرض وضع خطة المحيط عليها
تقريين	المروئية 01	200	40	تثبيت 28 مستفيد والتحفظ على 12 مستفيد
	المروئية 02	170	30	تثبيت 20 مستفيد والتحفظ على 10 مستفيدين
فرکان + تقرين	جأرش	100	50	إعادة النظر في القائمة الاسمية و المساحة .
بشر العاتر	بتبتة	200	40	تثبيت 25 مستفيد والتحفظ على 15 مستفيد
الماء الأبيض	الضلعة	100	20	تثبيت 20 مستفيد
بئر مقدم	هنشير جراد	120	24	عدم وجود الماء ، و عليه تم اقتراح إلغاء المحيط
الجويجات	بودرياس 01	100	25	- يقع داخل النظام الغابي مع اقتراح توجيه الملف إلى محافظة الغابات .
	بودرياس 02	100	20	- عدم وجود الماء ، و عليه تم اقتراح إلغاء المحيط
العوينيات	واد الكباريت	1465	133	
	ديديبة	837	76	تعاني من : - عدم وجود الماء - وجود خلافات بين المستفيدين والمستغلين السابقين
العوينيات + الونزة	القنطاس	200	20	- وقوع المحيط داخل النظام الغابي . و عليه تم اقتراح إلغاء هذه المحيطات
بوخضرة	أولاد ناصر 01	1265	115	
	أولاد ناصر 02	300	27	
	القنابنية	527	48	
مرسط	واد شبرو	300	30	
الشرعية	واد الشرعية	200	20	تسوية وضعية جميع المستفيدين
الصفصاف + أم علي	واد القصب	200	20	
المجموع	17 محيط	6384	738	

تتمثل الخلاصة في الأتسي:

✓ المحيطات القابلة للتسوية و الموافق عليها من طرف اللجنة الولائية : 08 محيطات و هي :

البلدية	المحيط	المساحة (هـ)	عدد المستفيدين عليها	قرارات اللجنة الولائية بعد عرض وضعية المحيط
نقريين	المرموثية 01	200	40	تثبيت 28 مستفيد والتحفظ على 12 مستفيد بسبب التنازل العرفي عن الحصص.
	المرموثية 02	170	30	تثبيت 20 مستفيد والتحفظ على 10 مستفيدين بسبب التنازل العرفي عن الحصص.
نقريين + فركان	جارش	100	50	إعادة النظر في القائمة الاسمية والمساحة .
بئر العاتر	بتينة	200	40	تثبيت 25 مستفيد والتحفظ على 15 مستفيد بسبب التخلي عن الاستغلال للقطعة.
الهاء الأبيض	الضلعة	100	20	تثبيت 20 مستفيد
مرسط	واد شبرو	300	30	تسوية وضعية جميع المستفيدين
الشرعية	واد الشرعية	200	20	
الصفاف+ أم علي	واد القصب	200	20	
المجموع	08 محيطات	1470	250	

- الملفات القابلة للتسوية : 163 ملفا
- الملفات المودعة لدى مديرية أملاك الدولة : 63 ملفا
- العقود المنجزة : 11 عقدا
- ملاحظة : العملية متواصلة .

* محيطات الملكية العقارية الفلاحية APFA

يوجد خمسة (05) محيطات وجهت للاستصلاح عن طريق "الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية : APFA"، تقع بجنوب الولاية و تخص البلديات الآتية :

البلدية	اسم المحيط	مساحة المحيط (هكتار)	العدد المقترحين	عدد المستفيدين المقترحين	عدد الحاصلين على قرارات الاستفادة	عدد الملفات القابلة للتسوية	الحاصلين على العقود النهائية	المرفوضة من طرف اللجنة الولائية	الملفات المتبقية للتسوية
صفاف الوصري	الذكارة	57,0161	14	14	14	14	14	/	/
	المزارة	694,6246	187	41	34	34	/	07	34
فركان + سطح قننيس	مديلة	402,000	63	30	22	22	/	08	22
	جارش	1501,0190	86	12	10	10	/	02	10
نقريين	المرموثية	3272,2658	167	34	34	34	22	/	12
المجموع		5926,9255	517	131	114	114	36	17	78

و بعد دراسة و تطهير الوضعية من طرف لجنة الدائرة و اللجنة الولائية المكلفة بتوجيه التنمية الفلاحية و الريفية ،
تلخص الوضعية كما يلي:

- ✓ عدد الحاصلين على قرارات استفادة ولائية : 131 ملفا
- ✓ عدد الملفات القابلة للتسوية : 114 ملفا
- عدد الحاصلين على عقود نهائية للملكية العقارية : 36 عقد
- عدد الملفات المتبقية : 78 ملفا مقبولا
- ✓ الملفات غير قابلة للتسوية : 17 ملفا مرفوضا.

تبقى عملية إنجاز العقود مرتبطة باستخراج المخططات الفردية و إجراءات رفع الشرط الفاسخ من طرف اللجان المختصة.

**** المحيطات المنشأة وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 108 وهي نوعان :**

أ- **المحيطات الموجهة للشباب :** وتقع كلها ببلدية نقرين .

- عدد المحيطات : 06 محيطات.
- عدد المعنيين بالاستفادة : 412 .
- المساحة الإجمالية : 2060 هكتار.

ملاحظة : يبقى تجسيد العمليات المهيكلية (Opérations Structurantes) مرهونا على مستوى هذه المحيطات إلى غاية رفع التجميد عن العملية المسجلة.

ب - المحيطات المخصصة للاستثمار الفلاحي

في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 2011/02/23، المتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة، وتربية المواشي، تم إعداد دراسة تقنية اقتصادية على مستوى خمسة (05) محيطات تقدر مساحتها 34.425 هكتار قابلة للاستصلاح. و ذلك من طرف المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية BNEDER ، وتمت المصادقة عليها من طرف اللجنة الولائية المكلفة بتوجيه التنمية الفلاحية والريفية، و الحصيلة تتلخص كما يلي:

البلدية	اسم المحيط	المساحة الإجمالية للمحيطات (هكتار)	عدد القطع (الحصص)	عدد المستفيدين	المساحة الموزعة (هكتار)	عدد الملفات المودعة لدى مديرية أملاك الدولة	عدد عقود الامتياز المنجزة
نقرين	نفيظة الززار	6825	273	110	6675	83	59
	قار اعواج	5100	204	103	4350	74	52
	عالب السدرة	5800	232	113	5800	75	30
فركان	رفراق الريح	14050	562	215	11125	169	114
	فرقيط الكبحل	2650	106	38	1200	30	28
المجموع	05 محيطات	34.425	1377	579	29150	431	283

و تبقى عملية تسوية عقود الامتياز متواصلة على مستوى الشباك الوحيد المتواجد بمقر الولاية و للعلم فانه تم إلغاء 28 استفادة.

و يمكن تلخيص وضعية العقار الفلاحي بصيغته الأربعة كما يلي:

تعيين	عدد الملفات المعنوية و المدروسة	عدد الملفات القابلة للتسوية	الملفات الحاصلة على عقود نهائية	الملفات المتبقية للحصول على عقود الامتياز	الملفات غير مستوفاة لشروط التسوية
تحويل حق الانتفاع الدائم	1882	1201	865	336	681
محيطات GCA	165	165	11	154	00
محيطات APFA	131	114	36	78	17
ملفات الاستثمار الفلاحي	607	579	283	296	00
المجموع	2785	2056	1195	864	698

العقار الفلاحي المندرج ضمن الأراضي المستقلة عرفيا (دون وثائق رسمية) .

إن مجمل الأراضي الفلاحية المستغلة بالولاية و المقدر بحوالي 312.175 هكتار ؛ منها ما نسبته 84 % مستغلة عرفيا ؛ أما المساحة المتبقية و المقدر بحوالي 16 % فهي تتوزع على العقار المهيكل و أراضي الملك . و يبقى هذا العقار بعيد عن المتابعة خاصة في المعاملات بين المستغلين (الكراء- البيع العرفي.....الخ) . و تبقى هذه الفئة من الفلاحين في انتظار صدور النصوص التشريعية و التنظيمية التي يمكن أن تنظم و تسوي وضعية هذه الأراضي الفلاحة

02 - العقار الفلاحي المندرج ضمن أراضي الملك :

في غياب إحصاء دقيق لهذه الأراضي فإن النسبة المتداولة حاليا لا تتعدى 2 % من المساحة الإجمالية المستغلة بالولاية

03- العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية العمومية .

لقد بينت المعاينات الميدانية التي قامت بها مختلف اللجان التقنية المكلفة بعمليات الإحصاء و المتابعة لدوائر الولاية أن الكثير من المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية تقع داخل الأملاك الوطنية العمومية المسيرة من محافظة الغابات، والتي لا يمكن ضمها إلى العقار المسير من طرف المصالح الفلاحية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الأفـسـاق المستقبـلية

- 01 - استكمال التحقيقات الميدانية و الإدارية التي باشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رفقة مديرية المصالح الفلاحية قصد الوقوف على كل ما يقع من تحولات بالأراضي الممنوح بشأنها عقد الامتياز
- 02 - مواصلة العمل ضمن الشباك الموحد المشكل من المديرات التي لها علاقة بالعقار الفلاحي .
- 03 - تسوية الملفات المؤجلة سابقا او المرفوضة تطبيقا للمناشير الصادرة حديثا (التنازل العرفي- ملفات الورثة- القطع المتناثرة...الخ)
- 04 - توزيع الأراضي المتوفرة و الناتجة عن إلغاء استفادات المتخلفين عن إيداع الملفات ، المتخلفين عن الأراضي و المخالفين للقانون.
- 05 - تشجيع و إدماج أصحاب أراضي الملك ضمن المنظومة الفلاحية المنتجة للولاية (عن طريق وسائل الإعلام) .
- 06 - متابعة استغلال و مباشرة الاستثمار للمستثمرين المستفيدين من أراضي المحيطات المخصصة للاستثمار الفلاحي .
- 07 - التواصل مع الفلاحين من خلال إجراء حصص إعلامية عن طريق الإذاعة الجهوية ، رفقة مختصين في مجال القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مقرر التأهيل للإمتياز

إن والي ولاية

- بمقتضى مداوات لجنة، الجمعية بتاريخ
- بمقتضى المصادقة على المداوات بتاريخ

بقر ما يأتي :

المادة الأولى : يُعد مؤهل للإمتياز على قطعة أرض في إطار الإستصلاح، المشروع المقدم من طرف :

- السيدة/الأسرة/السيد :
- المولود (ة) بتاريخ : في
- إسم الشركة :

الممثلة في

- السيدة/الأسرة/السيد :
- الصفة :
- العنوان :

المادة 2 : تقدر مساحة القطعة الممنوحة على سبيل الإمتياز بـ هكتار، واقعة على مستوى :

- بلدية :
- الموقع :
- المكان المسمى :

المادة 3 : تحدد حدود القطعة المذكورة في المادة 2 أعلاه طبقا لمخطط التحديد ووضع العلامات / مستخرج المخطط المسحي المرفق بهذا المقرر.

المادة 4 : يخص المشروع، المتعلق بفرع.....،

المادة 5 : يستدل بهذا المقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

حرر بـ، في

الوالي



قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

اولاً: المصادر

1- القرآن:

- الآية 30 من سورة الأنبياء، عن رواية ورش.

2- التشريع العادي:

. القانون رقم 58/75، المؤرخ في 25 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10/05.

- القانون رقم 11/83 المؤرخ في 02/07/1983، المتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل والمتمم بالأمر رقم 17/96 المؤرخ في 06/07/1996.

- القانون رقم 18/83، المؤرخ في 13 اوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية، ج عدد 34 الصادر في 16 اوت 1983 (ملغي).

- القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج. ر، عدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987.

3-التشريع التنظيمي:

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج. ر عدد 61.

- المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأمالك الدولة في المساحة الاستصلاحية واعبائه وشروطه، ج. ر عدد 83 الصادر في 17 ديسمبر 1997.

- . قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1344 الصادر بتاريخ 2012/11/11،
المحدد كفيات اعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والاملاك
السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، ج. ر، عدد 44 لسنة 2013.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 الصادر بتاريخ 2011/02/23 المتضمن
انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

4- التعليمات:

- التعليم رقم 842/3.94 المؤرخة في 1994/09/07، الصادرة عن وزارة
الداخلية والجماعات المحلية بعنوان: امتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها.

ثانياً: المراجع

1- الكتب:

- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر
والتوزيع، الجزائر، 2004.
- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الخامسة، دار
الفكر العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 1991.
- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي
للطباعة والنشر، القاهرة، طبعة 1996.
- عجة الجلاي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، د.ط، دار الخلدونية
للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- عبد الحميد المنشاوي، التحكيم الدولي والداخلي في المواد المدنية والتجارية
والإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1995.
- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية،
مصر، سنة 1996.

2- الاطروحات والمذكرات:

أ - الاطروحات:

- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر (بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع العلوم القانونية شعبة القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.

ب - الرسائل:

-ليلي لبيض، عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 483/97، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، أكتوبر سنة 2005.

-اكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013/12/12.

. بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2015/2014.

- بقار سلمي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة، الجزائر 2013.

-جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.

- عامر سامية، عقد الامتياز وفق القانون رقم 03/10، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2013/2012.

- مشتي امال، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2010.

- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2013/2012.

3. المجالات:

- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقاً لقانون 03/10، المجلة القضائية، العدد 06، الجزائر، البليدة، جوان 2016.

- زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري واهم الخيارات الممكنة لتطوره، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة سطيف، الجزائر، العدد الثالث عشر، جوان 2013.

4. الملتقيات:

- أحمد دغنيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مداخلة ملقاة بمناسبة الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي - رهانات وتحديات -، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، أيام 25 و 26 أفريل سنة 2007.

- نعيمة حاجي، مداخلة في الملتقى الوطني بالتنسيق مع الاتحاد الوطني للمهندسين الزراعيين، حول النظام القانوني للعقار الفلاحي، بعنوان تنمية واستغلال العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 18 افريل 2018.

- مديرية المصالح الفلاحية لولاية تبسة.

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولاية تبسة

خلاصة الموضوع

ان موضوع محيطات الاستصلاح الفلاحي في القانون الجزائري ينطوي على أهمية كبيرة، تكمن هذه الأهمية في انه أساس النهوض بالقطاع الفلاحي والذي من شأنه تطوير التنمية الاقتصادية بالجزائر، وهو من أنجع الطرق لتنشيط الدور الاستثماري والاقتصادي للعمارة الفلاحي والحد من مشكلة التصحر، وتحقيق تنمية شاملة تؤدي الدور الرئيسي المنوط بها وهو ترقية الاستثمار الفلاحي وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

الفهرس

الفهرس

	آيات قرآنية
	البسمة
	شكر و تقدير
	الإهداء
05	مقدمة
09	الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز في محيطات الاستصلاح
10	المبحث الأول: مفهوم الاستصلاح الفلاحي
11	المطلب الأول: تعريف حق الامتياز
11	الفرع الأول: تعريف حق الامتياز في محيطات الاستصلاح
12	الفرع الثاني: الاستصلاح وفق المرسوم التنفيذي 483/97
13	المطلب الثاني: خصائص الاستصلاح الفلاحي
13	الفرع الأول: عقد إداري
13	الفرع الثاني: عقد مؤقت
14	الفرع الثالث: عقد الامتياز منشئ لحق عيني
15	المطلب الثاني: محل عقد الاستصلاح
15	المطلب الثالث: شروط منح الامتياز في محيطات الاستصلاح
15	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد
17	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستصلاح
18	المطلب الرابع: أطراف عقد الامتياز
18	الفرع الأول: المستثمر صاحب الامتياز
19	الفرع الثاني: الدولة مانحة الامتياز
20	المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز في محيطات الاستصلاح

20	المطلب الأول: إجراءات منح عقد الامتياز في محيطات الاستصلاح
20	الفرع الاول: مراحل إبرام عقد الامتياز
22	الفرع الثاني: استصلاح الأراضي عن طريق الإمتياز من خلال إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات
26	المطلب الثاني: انتهاء عقود الامتياز
26	الفرع الاول: الانتهاء بالطرق العادية
27	الفرع الثاني: الانتهاء بالطرق الغير عادية
30	خلاصة الفصل الاول
32	الفصل الثاني: الإشكالات الناجمة عن الاستصلاح الفلاحي
33	المبحث الأول: المنازعات القضائية
33	المطلب الأول: منازعات القضاء العادي
34	الفرع الأول: المنازعات القائمة بين اعضاء المستثمر الفلاحية
36	الفرع الثاني: المنازعات مع الغير
38	الفرع الثالث: المنازعات مع المستثمر الأجنبي
40	المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري
40	الفرع الأول: أوجه النزاع
42	الفرع الثاني: الاختصاص القضائي
48	المبحث الثاني: الإشكالات الميدانية
48	المطلب الأول: إشكالية المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية
49	المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بإنجاز مشاريع استصلاح
50	المطلب الثالث: الإشكالات التي تواجه أشغال الاستصلاح
53	خلاصة الفصل الثاني
55	خاتمة
59	الملاحق

65	قائمة المصادر و المراجع
70	خلاصة الموضوع
72	الفهرس