

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون عام داخلي

إشراف الأستاذ:

قمر اوي عبد السلام

إعداد الطالبتين:

- لقاف فهيمة

- شهبوب نهاد

لجنة المناقشة:

اللقب والإسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
شويب أمينة	أستاذ مساعد أ	جيجل	رئيسا
قمر اوي عبد السلام	أستاذ مساعد ب	جيجل	مشرفا ومقررا
جبالى محمد	أستاذ مساعدة أ	جيجل	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2018

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون عام داخلي

إشراف الأستاذ:

قمر اوي عبد السلام

إعداد الطالبتين:

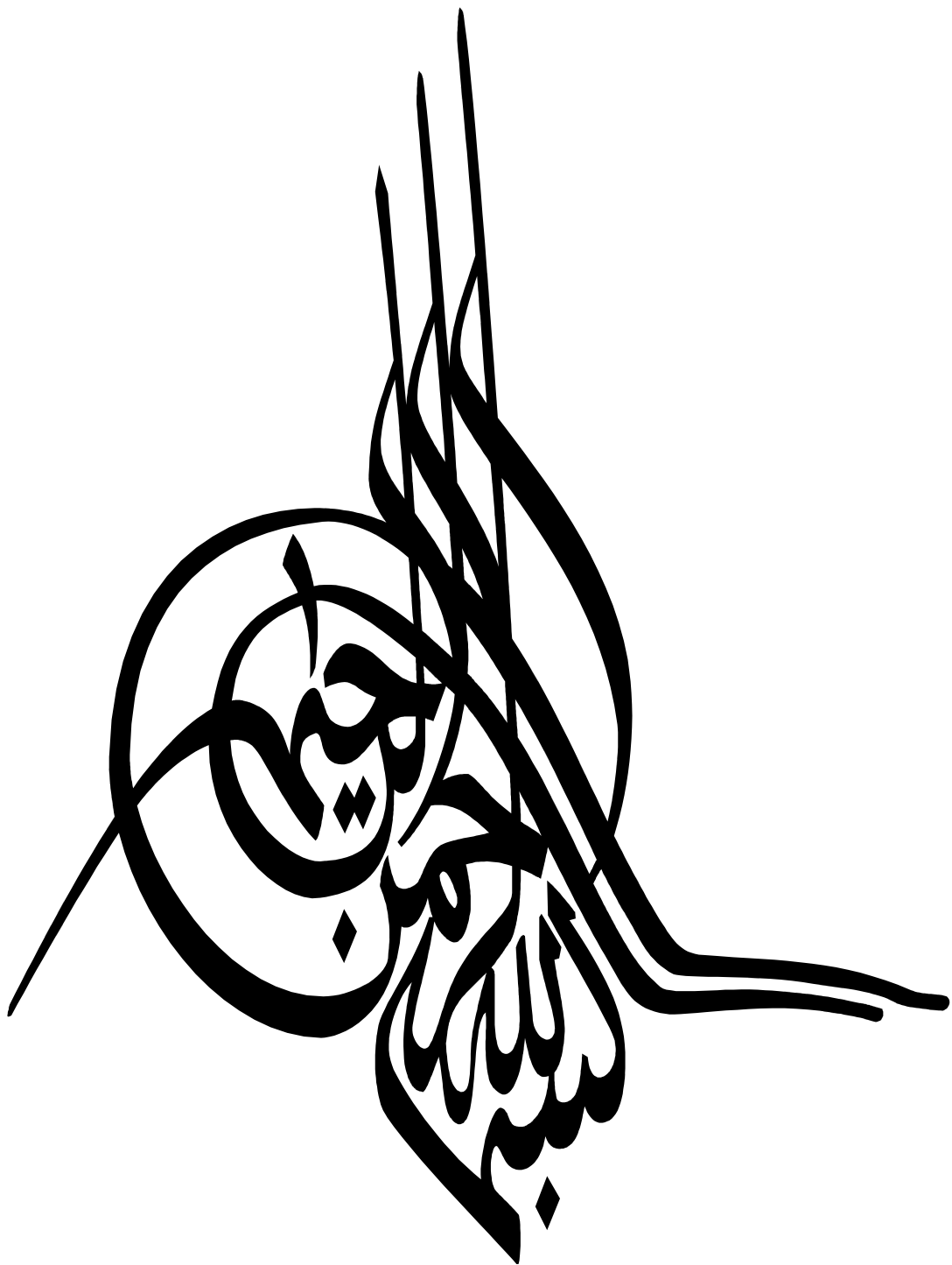
- لقاف فهيمة

- شهبوب نهاد

لجنة المناقشة:

اللقب والإسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
شويب أمينة	أستاذ مساعد أ	جيجل	رئيسا
قمر اوي عبد السلام	أستاذ مساعد ب	جيجل	مشرفا ومقررا
جبالى محمد	أستاذ مساعدة أ	جيجل	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2018



شكر و عرفان

الحمد لله القائل: ﴿وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ﴾.
الآية 07 من سورة إبراهيم.

وقول نبيه صلى الله عليه وسلم «من لم يشكر الناس لم يشكر الله».

اعترافا بالجميل نتقدم بالشكر الجزيل إلى من قدم لنا يد العون والمساعدة طيلة هذا العمل ونخص بالذكر الأستاذ المشرف "قمرأوي عبد السلام".

قائمة المختصرات

- 1- ط: الطبعة.
- 2- ج: الجزء.
- 3- ص: الصفحة.
- 4- ج ر: الجريدة الرسمية.
- 5- م ق: المجلة القضائية.
- 6- م إ ق: مجلة الاجتهاد القضائي.

مقدمة

يعتبر القطاع الفلاحي من بين القطاعات الرئيسية التي تكتسي أهمية بالغة في بناء اقتصاديات جميع دول العالم بما فيها الجزائر، حيث تعد الأرض أو الزراعة من أقدم وأهم الأنشطة الإنسانية رغم ظهور أنشطة أخرى كالصناعة والتجارة، وهذا لما تشكله الزراعة من ثروة أساسية، وعليه ونظرا للدور الكبير الذي تلعبه الفلاحة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، عمل المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال على وضع نظام قانوني للأراضي الفلاحية باعتبارها الوعاء الأساسي للقطاع، سواء تلك التابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة، وهذه الأخيرة حظيت باهتمام وافر إذ صدر بشأنها عدة نصوص قانونية تخص نمط استغلالها وتسييرها، حيث عملت السياسات العقارية على تغيير الهياكل الفلاحية التي خلفها الاستعمار الفرنسي من خلال صياغة تشريعات تتناسب وأهداف التنمية.

وكان أول هذه النصوص الأمر رقم 653/68⁽¹⁾ فكان أول نص يتعلق بحق انتفاع خاص باستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، ولقد مُنح هذا لمجموعة العمال متى توفرت فيهم الشروط المحددة في هذا الأمر والانتفاع الممنوح هنا غير محدد المدة ودون مقابل، كما أنه غير قابل للنقل والحجز والتنازل⁽²⁾.

ثم صدر الأمر رقم 73/71⁽³⁾ إذ يعتبر ثاني إصلاح زراعي قامت به الجزائر نتيجة الفشل والتراجع الكبير في الإنتاج الذي عرفته المزارع المسيرة ذاتيا، وكذا التوزيع غير العادل للأراضي الفلاحية والظروف غير المستقرة لاستغلال هذه الأراضي وهو يهدف إلى تغيير البنية العقارية للممتلكات الزراعية وطرق استغلالها مع إقامة علاقات إنتاج جديدة والقضاء

(1) - أمر رقم 653/68، مؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، صادر في سنة 1968، (ملغى).

(2) - كحال مصطفى، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2012-2013.

(3) - أمر رقم 73/71، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 29 نوفمبر 1971، (ملغى).

على الفوارق الاقتصادية والاجتماعية⁽¹⁾، وقد حُدد نمط استغلال الأراضي في إطار الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سواء بصفة مشتركة أو بشكل جماعي في نطاق المجموعات التعاونية التي تتكون من المستحقين أنفسهم، أو بصفة فردية ذلك عندما لا تتوفر الشروط اللازمة للاستغلال الجماعي، أما فيما يخص الحقوق الممنوحة للمستفيد نجدها تتمثل في حق انتفاع دائم قابل للنقل إلى الذكور دون الإناث⁽²⁾.

ومع مطلع الثمانينات اعتمدت الدولة الجزائرية توجهها جديدا بموجب نص تشريعي ثالث والمتمثل في القانون 19/87⁽³⁾ والمعروف كذلك بقانون المستثمرات الفلاحية، يمنح هذا القانون حق انتفاع دائم وبمقابل على مجمل الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية بمقتضى عقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، يُنقل هذا الحق إلى الورثة الذكور والإناث ويمكن التنازل عنه والحجز عليه⁽⁴⁾.

وبعد مرور أكثر من عقدين من تطبيق هذا القانون تبين أن النتائج المحققة لم تكن في المستوى المطلوب ونتيجة لهذا الفشل تبني المشرع الجزائري بديلا آخر قصد النهوض بالقطاع الفلاحي فأصدر القانون 16/08⁽⁵⁾ الذي جعل من الامتياز نمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وتكريسا للمبادئ والتوجهات التي جاء

(1) - غردي محمد، بن نير نصر الدين، «تطور السياسة الفلاحية في الجزائر وأهم النتائج المحققة منها»، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، عدد 10، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة البلدة 02، الجزائر، 2014، ص 196.

(2) - كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 19.

(3) - قانون رقم 19/87، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، صادر في 09 ديسمبر 1987، (ملغى).

(4) - بن رقية بن يوسف، «كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10»، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، جامعة البلدة، الجزائر، 2016، ص 25.

(5) - قانون رقم 16/08، مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادر في 10 أوت 2008.

بها هذا القانون أصدر المشرع القانون رقم 03/10⁽¹⁾، والذي في إطاره يكمن موضوع دراستنا المتمثل في البحث عن الآثار المترتبة عن تطبيق هذا القانون بالنسبة للمستثمر الفلاحي.

أهمية الدراسة:

تكتسي دراسة موضوع حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة أهمية بالغة تتجلى في:

- حالة الوضع الاقتصادي السائد في الجزائر تدفع للبحث عن بدائل من أجل النهوض بالقطاع الاقتصادي وهو ما يتحقق بترقية الاستثمار الفلاحي من خلال تكريس آليات تسهم في تحقيق هذا المبتغى.
- الإيجابيات التي يحققها التأطير الفعال لعمل المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، من خلال تمكينه من جملة حقوق تسمح له باستغلال العقار الفلاحي بصفة هادئة ومستمرة، وفرض التزامات على عاتقه في مقابل ذلك تضمن العمل وفق ما يخدم الصالح العام.
- إن مسألة توفير حماية قانونية للحقوق المكتسبة للمستثمر الفلاحي بعد إبرام عقد الامتياز مسألة جوهرية فالحقوق المكفولة بالحماية يكون لها وجود قانوني دون الوجود المادي.
- الأثر الذي يترتب إخلال المستثمر الفلاحي بالواجبات المقررة عليه قانونا من مسؤولية يحمله للوفاء بهذه الالتزامات واحترامه للأحكام والنصوص القانونية.

(1) - قانون رقم 03/10، مؤرخ في 15 أوت 2010، محدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- تحديد حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة في ظل القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- تبيان أهم الآليات القانونية والقضائية الكفيلة بتوفير الحماية اللازمة لحقوق المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.
- إبراز أوجه إخلال المستثمر الفلاحي بواجباته المفروضة عليه والتي يمكن أن تكون سببا لقيام مسؤوليته.

أسباب اختيار الموضوع:

دراسة موضوع حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة كان من ورائها مجموعة من الأسباب والدوافع نوجزها فيما يلي:

- أسباب شخصية:

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

- أسباب موضوعية:

نجد أن الموضوع ينطوي على أهمية كبيرة وي طرح عدة إشكالات في الواقع العملي فعقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بنظام جديد على السياسة العقارية المتبعة في الجزائر لذا من الأهمية بما كان تبيان آثار هذا العقد بالنسبة للمستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.

إشكالية الدراسة:

نظرا للسياسات العقارية المتوالية التي عرفتها الجزائر منذ الاستقلال في مجال تسيير العقار الفلاحي ووصولاً إلى استحداث أسلوب الامتياز كآلية جديدة لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون 03/10 وعلية يمكن طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع في حماية المستثمر الفلاحي من خلال تكريس مجموعة من الحقوق للاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة؟

منهج الدراسة:

ولمعالجة هذا الموضوع اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي بما يتوافق وطبيعة الموضوع، فاتبعنا المنهج الوصفي في عرض المبادئ والأحكام التي تعالج موضوع دراستنا، كما اعتمدنا المنهج التحليلي هند معالجة وتحليل المواد القانونية التي استخدمناها من مختلف القوانين.

تقسيم الدراسة:

تحقيقا لأهداف هذا البحث ومحاولة منا للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا هذه الدراسة على النحو الآتي ببيان:

الفصل التمهيدي/ عقد الامتياز كآلية جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.

الفصل الأول/ آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة.

الفصل الثاني/ آليات حماية حقوق المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة وجزاء الإخلال بالتزاماته.

الفصل التمهيدي: عقد الامتياز كآلية جديدة
لاستغلال أراضي أملاك الدولة

عدّل المشرع من نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواردة في نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية 30/90⁽¹⁾، المتمثلة في الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي تملكها الدولة، حيث تم تحويل حق الانتفاع الدائم الوارد على استغلال هذا النوع من الأراضي بموجب القانون 87/19 إذ نصت المادة الأولى منه على أنه: « يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون رقم 16/84، المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984...»، وبالرجوع إلى هذه المادة نستخلص أن الأراضي المقصودة تتمثل في الأراضي الزراعية أو ذات المآل الزراعي الرعوية أو ذات المآل الرعوي المشكلة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذلك الأراضي المخصصة للقطاع المسير ذاتيا والمزارع النموذجية⁽²⁾، أين تم اعتماد نمط حصري وجديد لاستغلال هذا النوع من الأراضي والذي جاء به القانون 16/08 الذي جاء فيه مايلي: « يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة»⁽³⁾، ليصدر بعد ذلك القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي بموجب حق الامتياز الذي أكدته المادة الثالثة منه، وعلى هذا الأساس تم دراسة هذا الفصل في مبحثين:

- المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

- المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

(1) - قانون رقم 30/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في سنة 1990، (معدل ومتمم).

(2) - أنظر: المادة 19 من القانون رقم 16/84 مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر عدد 27، صادر في 03 جويلية 1984، (ملغى).

(3) - المادة 17 من القانون رقم 16/08، مرجع سابق.

المبحث الأول

مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

الامتياز الفلاحي الذي جاء به المشرع كبديل لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة هو عبارة عن عقد إداري متعدد الأطراف بين الإدارة مانحة الامتياز ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية أملاك الدولة وبين المستثمر صاحب الامتياز. و لدراسة مفهوم هذا العقد اقتضى منا الأمر التطرق إلى نشأته ونظامه التشريعي ثم إلى تعريفه:

- المطلب الأول: نشأة عقد الامتياز الفلاحي وإطاره التشريعي

- المطلب الثاني: تعريف عقد الامتياز الفلاحي

المطلب الأول

نشأة عقد الامتياز الفلاحي وإطاره التشريعي

لابد أن نظام الامتياز الجديد الذي جاء به المشرع لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة قد سبقته أنظمة أخرى أثبتت قصورها وفشلها في هذا الإطار، مما أدى بالمشرع إلى استحداث هذا النمط الجديد للاستغلال قصد المحافظة على الأملاك التي تبقى ملكا للدولة وهذا وفق قوانين وتشريعات نظمت شروطه وأحكامه. وعلى هذا الأساس ارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: نشأة عقد الامتياز الفلاحي

- الفرع الثاني: الإطار التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي

الفرع الأول

نشأة عقد الامتياز الفلاحي

يعتبر القطاع الفلاحي العصب الحساس في اقتصاديات بلدان العالم فالدولة التي تهتم بقطاعها الفلاحي تضمن أكيد العيش الكريم لشعبها وذلك بتحقيق أقصى ما يمكن من

الإنتاج الفلاحي، فمن أجل هذا أقرّ المشرع الجزائري نمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمتمثل في الامتياز الفلاحي الذي جاء به بموجب القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، وهذا بعد أن كانت تستغل بموجب القانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم فبعد مرور ثلاثة وعشرون سنة من تطبيق هذا القانون ثبت أن التحولات التي أحدثتها لم تكن نتائجها في مستوى آمال وتطلعات المنتجين رغم تملك المشرع لهؤلاء المستفيدين حق الانتفاع⁽¹⁾. وبالإضافة إلى توفر جملة من السلبيات والتي دفعت بالمشرع إلى التخلي عن حق الانتفاع الدائم وتحويله إلى حق امتياز محدد المدة، وأهم هذه الأسباب أو السلبيات تتجلى في:

- عدم الاستغلال الشخصي للأراضي الفلاحية وتأجيرها من الباطن أو بيعها.
 - تحويل الأراضي من أراضي فلاحية إلى أرض بناء.
 - تجميد النشاط الفلاحي لأعضاء المستثمرات الجماعية بسبب كثرة النزاعات المطروحة فيما بينهم، بسبب أسلوب الاستغلال الجماعي.
 - غياب الإدارة في الميدان وتراكم القضايا أمام المحاكم⁽²⁾.
- هذا ما دفع بالمشرع إلى إعطاء مجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك المشتركة للأمة والتي تبقى ملكا للدولة، وكذا العمل على استغلال هذه الأراضي بفضل نظام تشريعي يتلاءم مع التوجه الاقتصادي الحالي⁽³⁾.

(1) - جبار جميلة، «أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وانعكاسه على التنمية الاقتصادية»، مجلة الدراسات القانونية، عدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2013، ص02.

(2) - مرجع نفسه ، صفحة نفسها.

(3) - مرجع نفسه، ص3.

الفرع الثاني

الإطار التشريعي لعقد امتياز الفلاحي

جاءت عدة نصوص تشريعية وتنظيمية تهدف إلى تنظيم وتطبيق عقد الامتياز الفلاحي في مجال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للأملاك الدولة، وسنوجز أهم هذه القوانين التي جاء بها المشرع فيما يلي:

أولاً: القانون رقم 25/90⁽¹⁾ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995

هذا القانون جاء يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، والمتأمل في نصوص هذا القانون يجد أن أهم الوسائل التي جاء بها هي:

- إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وذلك بإرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين⁽²⁾.

ثانياً: القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي

والذي يشكل القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية، إذ من خلال المادة 17 منه مهد لإلغاء القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وكرس الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وأشار إلى أن نص تشريعي خاص سيصدر في هذا الصدد⁽³⁾.

(1) - قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

(2) - عماري زهير، «إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره»، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية العدد 13، جامعة سطيف، الجزائر، 2013، ص 149.

(3) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 125.

ثالثا: القانون رقم 03/10 المؤرخ في 03 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

بالفعل صدر النص التشريعي الذي ألغى القانون رقم 19/87 والذي جاء ليتمم القانون المتضمن التوجيه الفلاحي، وبالتالي يهدف إلى استقرار استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تبقى ملكا للدولة وتأمين المستثمر الفلاحي في إطار امتياز واضح⁽¹⁾.

المطلب الثاني

تعريف عقد الامتياز الفلاحي

إن أول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر كان في إطار القانون رقم 18/83⁽²⁾ المؤرخ في 13/08/1983 متضمن حيازة الملكية الفلاحية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 483/97⁽³⁾ المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضيه من الأملاك الوطنية لخاصة في المساحات الاستصلاحية، ثم ثانيا بموجب القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي 16/08، وأخيرا بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

من خلال هذه المعطيات ولتقديم تعاريف واضحة عن عقد الامتياز الفلاحي سنتناول في هذا المطلب ثلاث فروع:

- الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي 483/97
- الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 16/08
- الفرع الثالث: تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 03/10

(1) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 125.

(2) - قانون رقم 18/83، مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحماية الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 483/97، مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر عدد 83، صادر في 17 ديسمبر 1997.

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي 483/97

عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 483/97 في مادته الثانية على أنه: « تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بالأراضي متوافرة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية»⁽¹⁾، من خلال نص هذه المادة يتضح أن الامتياز المتبنى من طرف المشرع في إطار قانون الاستصلاح يتميز بأنه:

- عقد إداري وذلك اعتمادا على المعيار العضوي الذي يتضح من خلال صيغة النص الذي يعرف الامتياز على أنه تصرف يصدر عن الدولة.

- أنه عقد ذو محل معين يتمثل في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتواجدة تحديدا في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية⁽²⁾.

- أنه عقد مؤقت حيث يبرم لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح يحددها دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم.

والملاحظ أن المشرع هنا تخطى عن فكرة تأبيد حق استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة على عكس القانون 19/87 والأنظمة الأخرى التي سبقته (نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية)⁽³⁾.

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97، مرجع سابق.

(2) - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 274-275.

(3) - أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013-2014، ص 08.

الفرع الثاني

تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 16/08

عرف الامتياز كما يلي: « عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية»⁽¹⁾.
 وإن كان يبدو أن هذا التعريف جاء عاماً بحيث لم يبين الطبيعة القانونية للعقد وطبيعة الشخص الممنوح له حق استغلال ومدة الاستغلال، والمشرع من خلال هذا القانون تخلى عن فكرة تأييد حق الاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة على عكس القانون 19/87 الذي أعطى للمستفيد حق انتفاع مؤبد⁽²⁾.

الفرع الثالث

تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 03/10

عرفته المادة 4 منه كالآتي: « العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية»⁽³⁾.
 وما تجدر الإشارة إليه أن هذا التعريف جاء أكثر تفصيلاً ودقة وحصراً من التعريف المذكور في المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي حيث أنه نص على أهم عناصر الامتياز من حيث تحديده لأطراف العقد وموضوعه ومدته وكذا تبيان المقابل المالي⁽⁴⁾.

(1) - أنظر: المادة 17 من القانون رقم 16/08، مرجع سابق.

(2) - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص390.

(3) - المادة 04 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(4) - أنظر: المادة 03 من القانون رقم 16/08، مرجع سابق.

والجديد الذي جاء به هذا القانون أنه حصر الملتزم في الشخص الجزائري الجنسية فقط وهو ما لم تقم القوانين التي تعرضت للامتياز بالنص عليه وبالتالي استبعاد إمكانية أن يكون الملتزم في مفهوم هذا القانون طرفاً أجنبياً⁽¹⁾.

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي

تقتضي دراسة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي تبيان نوع وطبيعة الحق المنشئ له باعتباره يمنح وحصريا بموجب عقد إداري كما نص على ذلك المشرع، فحق استغلال الأراضي الفلاحية بموجب نظام الامتياز تضبطه وتنظمه نصوص وأحكام قانونية مختلفة وأهمها القانون 03/10، كذلك لا بد من إبراز أو تمييز هذا العقد عن مختلف العقود المشابهة له، وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

- المطلب الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة له

المطلب الأول

خصائص عقد الامتياز الفلاحي

يتمتع عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص تجعله أكثر اختلافا عن التصرفات القانونية الأخرى في المجال الفلاحي، وبالنظر إلى التعريف المستوحى من القانون 03/10 يمكن استخراج هذه الخصائص، وعليه قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى أربعة فروع:

- الفرع الأول: عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق عيني عقاري

- الفرع الثاني: عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق الاستعمال والسكنى

- الفرع الثالث: عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق محدد المدة وقابل للتجديد

- الفرع الرابع: عقد الامتياز الفلاحي يكون بمقابل

(1) - آكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 21.

الفرع الأول

عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق عيني عقاري

يعد عقد الامتياز بمثابة رخصة من المالك الأصلي تهدف إلى تحويل حق عيني عقاري في حدود الاستفادة 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 تحتفظ بالملكية والمالك الأصلي له الحق في الاعتراض على أي استعمال غير مشروع ويجوز له إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة، كما يتم تسجيل وشهر هذا العقد أمام المحافظة العقارية المختصة ويترتب عليها كل آثار الشهر⁽¹⁾.

أيضا ما يجعل من حق الامتياز حقا عينيا عقاريا، هو إمكانية رهنه كضمانة لأي قرض لدى الهيئات المالية في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي، كما نصت المادة 12 من القانون 03/10⁽²⁾.

الفرع الثاني

عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق الاستعمال والسكنى

نصت المادة الرابعة من القانون 03/10 على أن حق الاستغلال الممنوح للمستثمر الفلاحي يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، وجاءت الفقرة الثانية لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية على أنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني.

(1) - لعمارة فاطمة الزهراء، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون

إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2016 - 2017، ص 13.

(2) - مرجع نفسه، صفحة نفسها.

فمن خلال المادة السابقة نستنتج أن للمنتفع صاحب الامتياز حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام، وهي الأراضي الفلاحية والعقارات الأخرى مثل البنايات العقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض وكذا المنشآت الأخرى التي لم يعطي لها المشرع مفهوما دقيقا والتي تسمى في الفقه القانوني العقارات بالتخصيص وجعلت من أجل خدمة الأرض⁽¹⁾.

الفرع الثالث

عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق محدد المدة وقابل للتجديد

تناول المشرع في القانون 03/10 المدة المحددة للامتياز من خلال المادة 04 منه حيث تنص على ما يلي: «...مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد...»، وهذا على خلاف القانون 19/87 الذي منح حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك بالرجوع إلى المادة السادسة منه «تمنح الدولة المنتجين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة».

كذلك بالرجوع إلى القوانين السابقة التي نظمت استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة نجد الأمر 653/68 المتضمن نظام التسيير الذاتي قد منح استغلال هذه الأراضي إلى مجموع العمال ذلك لمدة غير محددة، وهذا ما ينطبق أيضا على قانون الثورة الزراعية إذ منح حق انتفاع مؤبد دون مقابل على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽²⁾.

(1) - بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014-2015، ص 57.

(2) - أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 12.

وبالتالي يتضح لنا أن المشرع جعل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال القانون 03/10 مؤقت وذلك بالتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع الذي عرفته القوانين السابقة⁽¹⁾.

أيضا وبحسب المرسوم التنفيذي 326/10 فإن الامتياز يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، حيث يجدد الامتياز بطلب خطي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، 12 شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه⁽²⁾.

الفرع الرابع

عقد الامتياز الفلاحي يكون بمقابل

عكس ما كان عليه الحال في القانون 19/87، وقانون الثورة الزراعية حيث كان يمنح حق استغلال الأراضي مجانا وبدون أي مقابل، فإن حق الامتياز الجديد الذي جاء به المشرع لاستغلال المستثمرة الفلاحية لا يمنح مجانا بل يكون بمقابل يتمثل في دفع إتاوة سنوية مفروضة على صاحب الحق بالانتفاع، تحدد كيفية تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية⁽³⁾.

المطلب الثاني

تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة له

نظرا للتشابه أو الخلط الذي يمكن أن يقع بين عقد الامتياز وبين بعض العقود الأخرى المشابهة له، تظهر لنا ضرورة إبراز أو تمييز هذا العقد عن أهم هذه العقود المشابهة له وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى:

(1) - أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 12.

(2) - انظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، محدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، صادر في 29 ديسمبر 2010.

(3) - لعمارة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 167.

- الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الإيجار
- الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد البيع
- الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الانتفاع

الفرع الأول

تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الإيجار

الإيجار هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم⁽¹⁾.

وبالرجوع إلى المادة 4 من القانون 03/10، يتبين بأن هناك تمايز بين العقدين من حيث:

أولاً: طبيعة العقار المترتب عن كل عقد

فالعقد الامتياز يرتب حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وبهذا فهو حق عيني أصلي متفرع عن حق الانتفاع أما عقد الإيجار فهو من العقود الزمنية يكون فيها حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حق شخصي، يتطلب دائماً تدخل المؤجر⁽²⁾.

ثانياً: شروط العقد

فحق الاستغلال في عقد الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها قانون المالية، أما في عقد الإيجار فالمقابل يكون الأجرة⁽³⁾، إذ يقوم المستأجر بدفعها في المواعيد

(1) - المادة 467 من الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

(2) - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 230.

(3) - بوزنق زكية، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل القانون 03/10، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015-2016، ص 21.

المتفق عليها وإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة⁽¹⁾.

كذلك بالنسبة لمدة العقد، فتقدر مدة استغلال الأراضي في عقد الامتياز ب 40 سنة قابلة للتجديد، بينما في عقد الإيجار فالمدة تحدد بناءً على اتفاق إرادة المتعاقدين وبكل حرية⁽²⁾.

ثالثاً: بالنسبة لأعمال التصرف

فحق الاستغلال في عقد الامتياز يكون حق قابل للتنازل بمقابل أو بدونه وفق شروط، وعملية التنازل هنا يترتب عنها تغيير عقد الامتياز الأول وبهذا فإن العقد الأول لا أثر له أمام العقد الجديد.

أما التنازل في حق الإيجار سواء بمقابل أو بدون مقابل، يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتب عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله وبهذا فالتنازل يكون لأي شخص لكن بحضور وموافقة المؤجر كتابياً، أيضاً حق الاستغلال في عقد الامتياز قابل للتوريث كما أشرنا سابقاً على عكس عقد الإيجار فهو غير قابل للتوريث حسب نص المادة 469 مكرر 2، لكن يبقى سارياً إلى غاية انتهائه⁽³⁾.

الفرع الثاني

تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد البيع

يعرف عقد البيع على أنه: «عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي»⁽⁴⁾.

(1) - انظر: المادة 480 من الأمر 58/75، مرجع سابق.

(2) - بوزنق زكية ، مرجع سابق، ص21.

(3) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص231.

(4) - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1994، ص20.

فرغم أنهما يتشابهان من حيث أن كلاهما من عقود المعاوضة، إذ في عقد الامتياز ينتقل المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقاريا متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية وهذا مقابل دفع إتاوة سنوية وبذلك فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية.

إلا أنهما يختلفان في كثير من النقاط من حيث أن:

أولا: عقد الامتياز الممنوح من طرف الدولة لا يلزمها بنقل الملكية بل تمنح المستفيد حق الاستغلال لمدة 40 سنة قابلة للتجديد على خلاف عقد البيع الذي ينقل الملكية.

ثانيا: عقد الامتياز من العقود المستمرة فهو مرتبط بعنصر الزمن خلافا للبيع فهو يبرم بمجرد توافق إرادتي الطرفين وانقضاء التزام كل من البائع والمشتري⁽¹⁾.

الفرع الثالث

تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الانتفاع

رغم التشابه البارز بين حق الانتفاع الوارد في القانون المدني وبين حق الامتياز في المستثمرة الفلاحية من خلال أن كلاهما من قبيل الحقوق العينية الأصلية والمتفرعة عن حق الملكية، إذ أن المنتفع بهما يتمتع بسلطتي الاستعمال والاستغلال لكن دون سلطة التصرف، إلا أنهما يختلفان في عدة نقاط نبرزها فيما يلي:

أولا: أسباب كسب الحق

نص القانون المدني الجزائري على أنه: «يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن»⁽²⁾، يفهم من نص هذه المادة أن الوصية تعتبر من أسباب اكتساب حق الانتفاع،

(1) - لعمارة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص14.

(2) - المادة 845 من الأمر 58/75، مرجع سابق.

على خلاف حق الامتياز الذي لا يكتسب بواسطتها لأن المادة 13 جاءت صريحة بنصها على أن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث فقط⁽¹⁾.

كذلك حق الانتفاع الوارد في القانون المدني يمكن أن يكتسب بالتقادم على عكس حق الامتياز فلا يكتسب بالتقادم.

ثانيا: انتهاء المدة

حق الانتفاع هو حق مؤقت محدود بحياة المنتفع وينتهي بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين ولا ينتقل للورثة حينها⁽²⁾، أما حق الامتياز فهو حق مرتبط بالأجل المحدد في عقد الامتياز ولا ينتهي بالضرورة بوفاة المستثمر لأنه قابل للتوريث.

(1) - انظر: المادة 13 من القانون 03/10، مرجع سابق.

(2) - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 270.

الفصل الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة
للمستثمر الفلاحي

يترتب على إبرام عقد الامتياز الفلاحي نشوء مجموعة من الحقوق والواجبات في ذمة المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز، والتي نصت عليها ونظمت أحكامها مختلف القوانين الخاصة بالامتياز الفلاحي، فبالنسبة للحقوق فلعل أهم وأساس حق يتمتع به المستثمر هو حق استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة إضافة إلى بعض الحقوق الأخرى، وفي مقابل هذه الحقوق يقع على عاتق المستثمر بعض الإلتزامات. ودون التعمق أكثر وحتى نلم أكثر بجوانب الموضوع قررنا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: حقوق المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

- المبحث الثاني: واجبات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

المبحث الأول

حقوق المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

أقر القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة جملة من الحقوق للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز، لكي يتمكن من التصرف بحرية أكبر الأمر الذي ينعكس إيجاباً على مردود الإنتاج الفلاحي وسنتطرق في هذا المبحث أولاً إلى:

- المطلب الأول: اكتساب حق الامتياز الفلاحي

- المطلب الثاني: تصنيف حقوق المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

المطلب الأول

اكتساب حق الامتياز الفلاحي

يعتبر حق الامتياز الفلاحي من قبيل الحقوق العينية الأصلية والمتفرعة عن حق الملكية، فالأصل أن المالك الأصلي والحقيقي للأرض محل الامتياز هي الدولة وحدها بصفتها مالكة الرقبة، في حين حق الملكية هذا الذي تتمتع به الدولة يتجزأ بمجرد انتقاله إلى المستثمر بل وينقص منها، فتقرير حق الانتفاع بالأرض محل الامتياز للمستثمر يجزئ

الملكية من جانبها المادي والمتمثل في حق الاستعمال والاستغلال، ولاكتساب حق الامتياز الفلاحي عدة طرق لهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: الأسباب الأصلية لاكتساب حق الامتياز الفلاحي
- الفرع الثاني: الأسباب الاحتياطية لاكتساب حق الامتياز الفلاحي

الفرع الأول

الأسباب الأصلية لاكتساب حق الامتياز الفلاحي

لا بد أن أصل أو أساس كل تصرف قانوني واكتساب أي حق عيني هو العقد سواء كان العقد اختياري أو إجباري، وبالرجوع إلى المادة 4 من القانون 03/10 والتي تنص على أن « الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"...»، يتضح لنا أن اكتساب حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يكون بمقتضى عقد تبرمه الدولة مع احد الأشخاص الطبيعية ، وبالنظر إلى العناصر التي جاءت بها هذه المادة نجدها تصب في مقومات العقد الإداري من خلال أنه عقد يبرمه شخص معنوي متمثل في الدولة وبقصد إدارة مرفق عمومي أو بمناسبة تسييره واستغلاله⁽¹⁾.

وبعد أن عدل المشرع من نمط استغلال الأراضي الفلاحية الوطنية الخاصة من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز، استوجب القيام بإجراءات معينة لإبرام هذا العقد وهي:

أولا: الإجراءات الأولية لإعداد عقد الامتياز

وتكون هذه الإجراءات لدى مصلحة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يلتزم المستثمر الفلاحي بإيداع ملف تحويل حق الانتفاع إلى امتياز وبصفة فردية لدى هذه الهيئة⁽²⁾، ويكون إيداع الملف مرتبط بأجل 18 شهرا ابتداء من تاريخ 18 أوت 2010 وعلى

(1) - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 16.

(2) - بوزنق زكية، مرجع سابق، ص 29.

مصلحة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة طلبات الامتياز وهذا بالاتصال مع إدارة أملاك الدولة⁽¹⁾.

ثانيا: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الامتياز

تتم هذه الإجراءات على مستوى إدارة أملاك الدولة بالرجوع إلى القانون 03/10 نجده ينص على أن إعداد عقد الامتياز من مهام مصالح إدارة أملاك الدولة باسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة في هذا القانون.

كما نص على أنه في حالة تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم الورثة.

وحتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز لابد على إدارة أملاك الدولة من إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي حالة وجود ملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾.

وكآخر إجراء في إعداد عقد الامتياز تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد الامتياز لدى مصلحة الطابع وشهره في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز، لأن المشرع أبقى المستثمر من القيام بهذه الإجراءات كما أعفاه أيضا من مصاريف التسجيل والشهر⁽³⁾.

(1) - بن رقية بن يوسف، «كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/140» مجلة

الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، جامعة البليدة، الجزائر، 2016، ص 39.

(2) - بوزنق زكية، مرجع سابق، ص 37.

(3) - أنظر: المادة 08 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

الفرع الثاني

الأسباب الاحتياطية لاكتساب حق الامتياز الفلاحي

بالإضافة إلى العقد الإداري كأصل في اكتساب حق الامتياز الفلاحي، وباستقراء مواد القانون 03/10 يتضح أن هناك طرق أخرى يكتسب بواسطتها حق الامتياز أهمها:

أولاً: التنازل

يمكن للمستثمر الفلاحي التنازل عن حقه في الاستغلال وبالتالي نقل الملكية للمتنازل لهم، وهذا مع مراعاة الشروط التالية:

- أن لا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 19/87.

- أن لا يكون من الذين ألغيت قرارات استفادتهم.

- أن لا يكون من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني باستثناء المجاور بشرط لأن لا يكون هذا الأخير مستثمرة فلاحية تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية⁽¹⁾.

ثانياً: التوريث

حسب رأي الفقهاء ورجال القانون الميراث سبب من أسباب كسب الملكية حيث يكون ذلك عن طريق الخلافة وهذا لوجود صلة ما بالمالك والميت، وهذا حتى لا تبقى حقوق وأموال هذا الأخير ضائعة ودون مالك قانوني لها⁽²⁾، كما أكد المشرع من خلال القانون 03/10 على حق المستثمر الفلاحي في توريث حق الامتياز، وحدد أجلاً ممنوحاً للورثة مدته سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الحالات الواردة في المادة 25

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص35.

(2) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، ج9، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1968، ص5.

- من القانون 03/10، وهي نفسها الواردة في القانون 19/87 الذي يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنجيين وواجباتهم والمتمثلة في:
- اختيار أحد الورثة لتمثيلهم.
 - التنازل عن حق الامتياز لأحد الورثة.
 - التنازل عن حق الامتياز للغير⁽¹⁾.

المطلب الثاني

تصنيف حقوق المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

إن تنفيذ عقد الامتياز من قبل المستثمر يجعله في مواجهة مع عدة أطراف ولكي يحافظ على حقه ومركزه منحه القانون حقوقا اتجاها كل طرف وعلى هذا الأساس اخترنا أن نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

- الفرع الأول: حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الدولة
- الفرع الثاني: حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الشريك
- الفرع الثالث: حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الغير

الفرع الأول

حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الدولة

وتتمثل هذه الحقوق في:

أولا: حق الاستغلال

والمقصود به سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته وللمستثمر الفلاحي الحق في الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ما دام أنه لا يتعارض مع أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، وكذا دفتر

(1) - المادة 26 من القانون رقم 19/87، مرجع سابق.

الشروط فيتعين عليه إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مباشرا وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها⁽¹⁾.

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

أ- ضمان الاستغلال الهادئ للمستثمر الفلاحي:

فعلى الدولة أن تضمن لهم تسليم الحق العيني وفي الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، إذ يتم التسليم بوضع الأرض محل العقد تحت تصرف المستثمر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون أي عائق⁽²⁾، فلا يجوز لها التحلل من العقد بعد تمام إبرامه إذ يجب على الدولة التزام بتسليم محل العقد وفق ما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية فلا تسحب منه العمل وتعهده به إلى شخص آخر⁽³⁾.

على الدولة كذلك أن تضمن للمستثمر الاستغلال الهادئ عن طريق ضمان عدم التعرض في الاستغلال والانتفاع بالأرض محل العقد وأن تمتع عن كل ما يحول بين المستثمر وبين هذا الانتفاع، فإذا فعلت ذلك فإنها تعتبر متعوضة ووجب عليها الضمان⁽⁴⁾ وبهذا تكون الدولة ضامنة لتعرضها سواء كان تعرض مادي كقيامها بأي فعل يترتب عليه حرمان المستثمر من الانتفاع بالأرض حرمانا كلياً أو جزئياً، أو كان تعرض قانوني كأن تدعي الدولة مثلاً حقا على العين محل العقد في مواجهة المستثمر من شأنه أن يحرمه من الانتفاع لأن من وجب عليه الضمان امتنع عن التعرض⁽⁵⁾.

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص140.

(2) - أنظر: المادة 364 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

(3) - بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص435.

(4) - تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة عقود مدنية وتجارية، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2010-2011، ص38.

(5) - شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص162-163.

ب- احترام خصوصية الحق في الاستغلال:

استنادا إلى القانون 03/10 فإن حق الاستغلال الممنوح للمستثمر الفلاحي يمكن أن يكون قابلا للتنازل كما أنه قابل للرهن استنادا إلى نص المادة 12 الفقرة الأولى من نفس القانون⁽¹⁾، إذ يجوز للهيئة المقرضة للمستثمر حق التنفيذ الجبري على الحق العيني العقاري المرهون، وهذا تطبيق للمادة 902 من القانون المدني التي تنص على: «يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية»⁽²⁾.

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

ثانيا: حق تجديد عقد الامتياز وإنهاؤه

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تجديد الامتياز بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهاءه طبقا للتشريع المعمول بهما⁽³⁾.

يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز، ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 12 شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضاءه⁽⁴⁾.

وترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل، كما يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية⁽⁵⁾.

(1) -أنظر: المواد 12 و13 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(2) - المادة 902 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

(3) - أنظر: المادة 1/2 من دفتر الشروط، الملحق الثالث المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

(4) - أنظر: المادة 14 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(5) - أنظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

كما للمستثمر صاحب الامتياز الحق في طلب التنازل عن عقد الامتياز، ويكون بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل، ويكون هذا الفسخ في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد قبل إبرام العقد، ومن ثمة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها وتمنحها لشخص آخر تتوفر فيه الشروط التي نص عليها القانون المعمول به⁽¹⁾.

ثالثا: حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين

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

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

تهدف عملية التهيئة وتشديد البناءات التي يراها المستثمر الفلاحي إلى القيام بالنشاط الفلاحي وتتميته، حتى يتمكن من ممارسة مهامه الضرورية بشكل أفضل الأمر الذي ينعكس إيجاباً على المردود والإنتاج الفلاحي ويمارس هذا الحق بشرط مراعاة أحكام القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بقانون التهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي له، مع الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة⁽³⁾.

(1) - بوزنق زكية، مرجع سابق، ص 40.

(2) - المادة 2/2 من دفتر الشروط، الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

(3) - كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 174.

رابعاً: حق اكتساب أكثر من حق امتياز

إعمالاً بنص المادة 16 من القانون 03/10، فإن المبدأ العام هو عدم إمكانية أي كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني، واستثناء عنه يمكن اكتساب عدة حقوق بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وفق شروط محددة. ويقصد بمستثمرة فلاحية في مفهوم المادة 16 أعلاه، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى⁽¹⁾. وطبقاً للقانون رقم 03/10، فإنه لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز، إلا تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997⁽²⁾.

الفرع الثاني

حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الشريك

منح القانون 03/10 وكذا المرسوم 326/10 حقوقاً للمستثمر الفلاحي في مواجهة شريكه في نفس المستثمرة الفلاحية، وهذا من أجل منح الشريك في الشروع الحرية والحماية الضرورية التي تسمح له بتطوير وتحسين القدرة الإنتاجية للاستثمار الفلاحي. وسنوجز هذه الحقوق فيما يلي:

أولاً: الحق في الخروج من حالة الشروع

من خلال قراءة نص المادة 11 الفقرة 02 من القانون 03/10 « يخول لعضو المستثمرة الفلاحية الحق في الخروج من حالة الشروع وأن يختار تشكيل مستثمرة فردية»، وهذا مع

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 171.

(2) - أنظر: المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97⁽¹⁾ الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي، فلا يسمح بالتجزئة إلا في حالة تحقيق النجاعة الاقتصادية، فالقانون قد سمح للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرات فردية من أجل الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر انسداد في أغلب المستثمرات الجماعية⁽²⁾.

كما أن القانون قد قيد هذا الحق بضرورة تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية، بالإضافة إلى عقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي الموقع عليه من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الذي يعده خبير مساحي ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي، ويجب على المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرد على الطلب خلال مدة أقصاها 15 يوماً، ويمكن تمديد المهلة إلى 30 يوماً ويتعين على هذا الأخير قبل الفصل فيه مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 490/97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية وعليه وقبل التصريح بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية يجب أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في الجدول المرفق بالمرسوم التنفيذي 490/97⁽³⁾، فإذا كان غرض الخروج من الشيوخ هو استغلال أرض فلاحية تقل مساحتها على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي أعلاه تكون تجزئة الأرض ممنوحة بقوة القانون، أما إذا كانت تجزئة الأرض الفلاحية لا تقل عن المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المبينة في جدول المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/97، فإن طلب المستثمر يقبل من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن للمستثمر الفلاحي الخروج من حالة

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

(2) - منشور وزاري مشترك رقم 1809، مؤرخ في 05 ديسمبر 2017، يحدد إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

(3) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 170.

الشيوع بعد التوقيع على دفتر الشروط وإحالة الملك إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد يحل محل العقد الأصلي السابق⁽¹⁾.

ثانياً: الحق في الشفعة

يختلف حق الشفعة وفقاً للقانون 03/10 عما كان عليه في القانون 19/87 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة دائماً هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في القانون 19/87 كونها مالكة الرقبة، فإن المشرع وعلى خلاف ذلك منح الشريك في الشيوع في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة⁽²⁾.

وتعرف الشفعة حسب المادة 794 من القانون المدني على أنها: « رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية»⁽³⁾.

إذن فهي قدرة أو سلطة تخول أن يقوم سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك وهذا الحلول هو حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع المترتبة عليه⁽⁴⁾، والحكمة من تقرير الشفعة في هذه الحالة هي منع دخول أجنبي بين الشركاء في العقار الشائع كما أن الشفعة تقوم في هذه الحالة على اعتبارات اقتصادية وقانونية وهي الحد من تعدد الشركاء وما يترتب عليه من تعقيد للأمور وزيادة المنازعات بين الشركاء⁽⁵⁾.

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 170.

(2) - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 57.

(3) - المادة 794 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

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

(5) - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2010، ص 358.

ففي حالة تنازل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة⁽¹⁾، إلا ما استثنى في المواد 25 و14 من القانون 03/10 عندما يتم التنازل مجاناً لأحد ذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد، أو عندما يتم التنازل بمقابل لأحد الورثة⁽²⁾.

واستناداً إلى المرسوم التنفيذي 326/10 فإنه: « يقوم العضو المتنازل في الشيوخ بإحضار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابياً للأعضاء الآخرين بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 03/10 ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان في أقل من 30 يوماً⁽³⁾، كما نص المرسوم 326/10 على أنه: « عندما يبقى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل⁽⁴⁾، والأصل أن الشفعة كسبب لكسب الملكية في القانون المدني الجزائري لا تتعلق إلا بعقار، أي أنها لا تثبت إلا في البيوع العقارية من الأراضي والمباني، فهي لا تثبت في المال المنقول⁽⁵⁾.

ثالثاً: حق الانتفاع في أي موقع

يعتبر حق الشريك في الشيوخ حق ملكية يرد من الناحية المادية على الشيء الشائع في مجموعة، فالحصة التي يملكها الشريك في الشيوخ تكون شائعة في كل المال المشاع لا تتركز في جانب منه بالذات أما من الناحية المعنوية فحق الشريك محدد بمقدار حصته المشاعة في الملك المشاع⁽⁶⁾، فكل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً وله أن ينتفع

(1) - المادة 15 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(2) - المواد 14 و25، مرجع نفسه.

(3) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.

(4) - المادة رقم 19، مرجع نفسه.

(5) - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016، ص333.

(6) - مرجع نفسه، ص163.

بها وأن يستولي على ثمارها وأن يستغلها بحيث لا يلحق ضرر بحقوق سائر الشركاء، وهذا ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1987/04/08 حيث جاء في هذا القرار: « من المقرر قانوناً أن كل شريك في الشبوع له أن يتصرف في حصته دون أن يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء»⁽¹⁾.

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

(1) - قرار رقم: 39496، مؤرخ في 08 أبريل 1987، م ق، عدد 03، 1991، ص9، نقلا عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط10، دار هومة، الجزائر، 2010، ص99.

المبحث الثاني

واجبات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

من بين الآثار كذلك المترتبة على عقد الامتياز توليد التزامات على عاتق المستثمر صاحب حق الامتياز، وهذا طبقا للقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، ولا تخلو هذه الالتزامات من الرقابة على حسن تطبيقها وتنفيذها على أكمل وجه حتى لا يحصل أي إخلال بها.

ومن أجل الإلمام بجميع هذه العناصر قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول: تحديد التزامات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة
- المطلب الثاني: مراقبة تنفيذ التزامات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

المطلب الأول

التزامات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

في مقابل الحقوق التي يكتسبها المستثمر في استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، ألقى المشرع على عاتقه مجموعة من الالتزامات والتي حددها القانون ب:

- الفرع الأول: دفع الإتاوة
- الفرع الثاني: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية وفردية
- الفرع الثالث: استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة
- الفرع الرابع: المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية

الفرع لأول

دفع الإتاوة

طبقا للمادة 04 من قانون 03/10 فإن أول التزام يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز يتمثل في دفع إتاوة سنوية والتي تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وهي حق مالي للدولة يترتب على ذمة المستثمرين⁽¹⁾.

يتم تحديدها ضمن قوانين المالية السنوية وتخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية لها، يكون تحديد هذه الإتاوة وتحصيلها بموجب قانون المالية⁽²⁾، وقد تضمن الأمر 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 قيمة الإتاوة التي يدفعها المستثمر ويكون هذا على حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) بالهكتار سنويا ، كما نصت المادة 41 من نفس الأمر على أنه: «تقتطع لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5% من مبلغ الإتاوة المحصلة عليها مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة»⁽³⁾

الفرع الثاني

إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية وفردية

تطبيقا لنص المادة 20 من القانون 16/08 والمادة 22 من القانون 03/10 فإنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة بحيث يقوم المستثمر شخصا بتهيئتها وسقيها وحرثها وحصادها⁽⁴⁾، وهذا ما قرره الغرفة العقارية للمحكمة العليا في أصل القانون 19/87 بتاريخ 20/03/2002، وقد جاء في هذا القرار ما

(1) - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 216.

(2) - أو كاشبي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 41.

(3) - المادة 41 من القانون رقم 01/10، مرجع سابق.

(4) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 175.

يلي: « إن استغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون استغلال أن شخصيا للمستفيد فقط، وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغياً ولا أثر له...»⁽¹⁾.
 أما إذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين فيتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم لاسيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة أو طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة وكيفية توزيع واستعمال المداخل طبقاً للمادة 22 من القانون 03/10⁽²⁾، وما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع لم يحدد شكل الاتفاقية ووجوب إخضاعها للرسمية مما يدل على إمكانية إبرامها في شكل عرفي وهذا لضمان السير الحسن للمستثمرة ولكن شريطة أن لا يكون مخالف لأحكام القانون 03/10⁽³⁾، كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 196129 الصادر عن الغرفة العقارية «... إن العقد العرفي يكون باطلاً إذا كانت بنوده غير مطابقة للقانون 19/87 وتمس بحقوق المستفيدين...»⁽⁴⁾.

الفرع الثالث

استغلال الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة

إضافة إلى التزام المستثمر الفلاحي بإدارة المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، ألزم المشرع المستثمر باستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة، وذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة⁽⁵⁾، إذ تنص المادة 23 من القانون 03/10 على: « يجب القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع

(1) - قرار رقم: 227424، مؤرخ في 20 مارس 2002، م إ ق، الغرفة العقارية، ج 1، سنة 2004، ص 215، نقلا عن: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 24.

(2) - انظر: المادة 22 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(3) - لعمارة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 28.

(4) - قرار رقم: 196129، صادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، نقلا عن بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 43.

(5) - أوكاشي ناجية، راببة نوال، مرجع سابق، ص 44.

المعمول به ولأحكام هذا القانون وكذا للبنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط المذكور في المادة 22 أعلاه والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في المادة 4⁽¹⁾. وتجدر الإشارة إلى أن هذا التزام يعد مبهما عند التدقيق فيها وذلك لما يعني أن الانقطاع عن الاستثمار خلال موسم فلاحي واحد قد يترتب فسخ العقد، وهذا ما يعد إجحاف في حق المستثمر خصوصا إذا الانقطاع قد وقع لظروف خارج عن إرادته كالظروف الصحية والطبيعية⁽²⁾.

الفرع الرابع

المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية

يتعلق هذا الالتزام أساساً بالمستثمرة الفلاحية الجماعية، فإذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن أي تغيير يطرأ على تشكيلة المستثمرة ك وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم، أو فسخ عقد الامتياز من طرف أحد الأعضاء فإن هذا لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الامتياز⁽³⁾ والغاية من هذا الالتزام هو المحافظة على المستثمرة الفلاحية واستمراريتها ذلك أنها تتمتع بالشخصية المعنوية على اعتبارها شركة مدنية⁽⁴⁾.

المطلب الثاني

مراقبة تنفيذ التزامات المستثمر الفلاحي

باعتبار الدولة مالكة الرقبة ومسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الممنوحة في إطار حق الامتياز واستغلالها واستغلالاً أمثل نظرا لوظيفتها الاقتصادية والاجتماعية الهامة، فلها حق ممارسة الرقابة واستعمال الصلاحيات المخول لها قانوناً، حتى

(1) - المادة رقم 1/23 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(2) - بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 428.

(3) - أنظر: المادة 2/24 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(4) - لعمارة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 29.

لا يقع أي تجاوز أو إخلال من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، وعلى هذا الأساس ارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: الجهة المكلفة بالرقابة

- الفرع الثاني: معاينة حالات إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته

الفرع الأول

الجهة المكلفة بالرقابة

استحدثت المشرع الجزائري طبقا لأحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت مسمى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أصدر المرسوم التنفيذي رقم 87/96⁽¹⁾، الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو حسب المادة 5 منه أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية⁽²⁾.

ولقد أعطاه المشرع الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمر الفلاحي عن طريق زيارات ميدانية في كل وقت، وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون 03/10 والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا لبنود دفتر الشروط المبرم بين الطرفين وبموازاة ذلك يلتزم المستثمر أثناء عملية المراقبة بتسهيل عملية الرقابة وتزويد الأعوان بكل المعلومات المطلوبة⁽³⁾.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 87/96، مؤرخ في 02 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد15، صادر في 28 فيفري 1996.

(2) - لعمارة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص30.

(3) - بوزنق زكية، مرجع سابق، ص46.

الفرع الثاني

حالات إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته

كما سبق ذكره فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مكلف بالرقابة على مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته الفلاحية؛ وأن لا يحصل أي تجاوز أو إخلال في مجال تطبيق هذه الالتزامات، ولقد حدد القانون طبقاً للمادة 29 من القانون 03/10 والمادة 8 من دفتر الشروط، الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 حالات إخلال المستثمرين بالتزاماتهم كالتالي:

أولاً: حالات الإخلال المنصوص عليها في القانون 03/10

نصت المادة 29 من القانون 03/10 على حالات إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته والتي تتمثل في:

أ- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية:

نصت المادة 22 من القانون 16/08 على أنه: «يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية»⁽¹⁾. وحسب نص المادة 29 من القانون 03/10 فإنه يعد إخلالاً بالالتزام كل تحويل للوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية حيث يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يلتزم باستغلال الأرض الفلاحية على الوجه الممنوح وعدم التأثير على طابعها الفلاحي⁽²⁾.

ب- عدم استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية خلال فترة سنة:

تنص المادة 20 من القانون 16/08 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي على أنه: «دون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزامياً على كل مستثمر فلاحي شخصاً طبيعياً أو معنوياً وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم»، وعليه يلتزم صاحب الامتياز باستغلال الأرض الفلاحية التابعة

(1) - المادة 22 من القانون رقم 16/08، مرجع سابق.

(2) - لعمارة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 32.

للأملك الخاصة للدولة استغلالاً أمثل، وبالتالي فعدم استغلال الأرض لمدة سنة وإهمالها يعد إخلالاً بالالتزام يقع على عاتق المستثمر⁽¹⁾.

ج- التأجير من الباطن:

جعل القانون 03/10 من تأجير الأراضي الفلاحية والأملك السطحية إخلالاً بالتزام قانوني وعقدي يوجب فسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة من الإدارة، وهذا المبدأ يجعل من حق الامتياز مختلفاً عن حق الانتفاع في الشريعة العامة والتي يستطيع المنتفع أن يقوم بتأجير العقار، كذلك المستثمر صاحب الامتياز لا يستطيع منح حق الانتفاع على الأراضي⁽²⁾.

د- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين:

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز مقابل حصوله على الحق في استغلال الأرض الفلاحية بدفع مبالغ الإتاوة السنوية عند حلول الآجال، وإذا لم تدفع هذه الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين فإن ذلك يعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز طبقاً للمادة 29 من القانون 03/10 ويترتب عن ذلك فسخ عقد الامتياز وهو ما نصت عليه صراحة المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10⁽³⁾.

ثانياً: حالات الإخلال المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي

326/10

بغض النظر عن أوجه الإخلال الواردة في القانون 03/10 أضاف المشرع في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 حالات أخرى تدخل ضمن الأعباء الواقعة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز والتي ينجر عنها التجريد من الحق أو فسخ العقد بالإرادة المنفردة للإدارة وهذه الحالات المذكورة تتمثل في:

(1) - لعمارة فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 32.

(2) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 86.

(3) - مصطفى عابدة، «الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة، الجزائر، 02 ماي 2017، ص 20.

أ- البناء بدون رخصة:

للمستثمر الحق في البناء أو التهيئة؛ لكن يتم ذلك ضمن القيود المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك فالبناء سوءاً كان بناءاً للتجهيز أو السكن لا بد أن يكون بناءً على رخصة ومراعياً للحدود القصوى للبناءات على أن لا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض تسع أمتار⁽¹⁾، أما النسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات عدا ما ورد في القرار الوزاري المشترك (الفلاحة- السكن) والمؤرخ في 1992/09/13 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والذي يحدد المقاييس المطبقة على البناء، هذه المقاييس المعتمدة تختلف حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه، أما في حالة غياب الرخصة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو عدم احترامها من قبل المستثمر صاحب الامتياز يعتبر قد أخل بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز⁽²⁾.

ب- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة:

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10 على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار بالامتياز، وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر تكشفه اللجنة الولائية المنوه عنها في المادتين 6 و7 من نفس المرسوم ينتج عنه تحرير اللجنة محضراً بذلك، ويوجه الوالي قراراً برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إخطاره⁽³⁾.

(1) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 89.

(2) - مرجع نفسه، صفحة نفسها.

(3) - مرجع نفسه، ص 87.

ج- غياب الإدارة المباشرة والشخصية:

في حالة غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية يعتبر المستثمر صاحب الامتياز مخلا بالتزاماته، مما يسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز، كما أن سلطة الرقابة الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم الوسائل التي تمكن وتسهل الكشف عن غياب الإدارة المباشرة والشخصية في استغلال الأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

(1) - بوزنق زكية، مرجع سابق، ص 54.

الفصل الثاني: آليات حماية حقوق المستثمر
الفلاحي وجزاء الإخلال بالتزاماته

أقرّ المشرع للمستثمر الفلاحي جملة من الآليات القانونية من شأنها حماية حقوقه الناتجة عن عقد الامتياز الفلاحي، إذ لا جدوى من تقرير هذه الحقوق إن لم تكن هناك وسائل ناجعة تحميها، وفي مقابل ذلك ومن أجل فرض صرامة أكبر لحمل صاحب الامتياز على تنفيذ التزاماته تمّ النص على مسؤولية المستثمر الفلاحي ووضع الجزاء المناسب في حال الإخلال بالتزاماته، وعليه تمّ تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: آليات حماية حقوق المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة
- المبحث الثاني: جزاء إخلال المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة بالتزاماته

المبحث الأول

آليات حماية حقوق المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

إنّ مسألة حماية حقوق المستثمر الفلاحي مسألة حيوية، لأنه من شأن هذه الحماية تمكين صاحب الامتياز من التصرف والاستغلال بصفة هادئة ومستمرة، لذا نجد أنّ هناك آليات خصصت لبسط هذه الحماية، ولتبيان هذه الوسائل تمّ تقسيم هذا المبحث إلى:

- المطلب الأول: الحماية المدنية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة
- المطلب الثاني: الحماية الجزائية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

المطلب الأول

الحماية المدنية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

الدعوى هي الوسيلة القانونية التي بموجبها يلجأ المستثمر الفلاحي إلى السلطة القضائية المختصة من أجل الحصول على الحماية القضائية لحقه المعتدى عليه وإقراره وتختلف هذه الدعاوى تبعاً لتعدد حقوق المستثمر الفلاحي ولتحديد أنواع هذه الدعاوى تمّ تقسيم هذا المطلب إلى:

- الفرع الأول: دعاوى عينية عقارية
- الفرع الثاني: دعاوى المسؤولية العقدية

الفرع الأول

دعاوى عينية عقارية

يرتب عقد الامتياز الفلاحي للمستثمر الفلاحي حق عيني عقاري، فتكون له السلطة المباشرة على الشيء محل العقد، وبالتالي فله الحق في اتخاذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الحق العيني العقاري.

أولاً: دعوى الاستحقاق

ترفع دعوى استحقاق الملكية في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته فيقيم هذه الدعوى من اجل المطالبة بتثبيت ملكيته، إذن دعوى الاستحقاق يرفعها المالك من اجل المطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير، وهي لا تسقط بالتقادم⁽¹⁾.

يتضح مما سبق أن محل دعوى الاستحقاق هو المطالبة بملكية عقار واقع تحت يد الغير من طرف مدعي مالك لهذا الحق.

وهي ترفع من صاحب حق الملكية أمام القضاء كلما نازعه شخص آخر في ملكية هذا العقار، فتحرك هذه الدعوى من اجل المطالبة بملكية العقار أي من اجل تثبيت ملكية المدعي للعقار.

ومن هنا يتضح أن هذا الإجراء القضائي يهدف إلى حماية حق الملكية العقارية من خطر السلب والتعدي عليه بغير إرادة مالكة وقد يقع التعدي على كامل العقار أو جزء منه على أن يكون من شأنه منع المالك من السيطرة، على كامل عقاره دون أن يصطدم بأي عقبة⁽²⁾.

(1) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 77.

(2) - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015-2016، ص 199.

تتميز دعوى الاستحقاق عن غيرها من الدعاوى في كون أنها دعوى عينية أولاً، ثم أنها دعوى لا تسقط بالتقادم، أي أنها ترفع في أي وقت يرى من يدعي ملكية عقار رفعها فيه فليس لها أجل محدد تزول بانقضائه⁽¹⁾.

ثانياً: دعوى الاسترداد

ينص القانون 09/08 على ما يلي: «يجوز رفع دعوى استرداد الحيابة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيابة بالتعدي أو الإكراه، وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيابة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني»⁽²⁾.

وبهذا يجوز للمستثمر الفلاحي استرداد حيازته التي انتزعت منه بالتعدي أو الإكراه مع شرط إثبات أن وقت انتزاعها منه كان حائزاً للعقار حيابة مادية وبتوجب على القاضي أن يحكم برد الحيابة إلى المستثمر صاحب الامتياز⁽³⁾.

ثالثاً: دعوى منع التعرض

ينص القانون المدني على «من حاز عقاراً واستمر حائزاً له لمدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض»⁽⁴⁾.

وعليه يمكن للمستثمر الفلاحي أن يرفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري طبقاً للمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضد الغير أو شركائه في الشروع إذا تعرض لاعتداء سواء كان مادي أو قانوني أثناء ممارسته لحق الامتياز⁽⁵⁾.

من المتعارف عليه أن كل المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية العمومية تخضع للقاضي الإداري، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة أخضعها المشرع

(1) - صنوبر أحمد رضا، مرجع سابق، ص 200.

(2) - المادة 525 من القانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أفريل، 2008، (معدل ومتمم).

(3) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 187.

(4) - المادة 820، من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

(5) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 187.

صراحة للقاضي العادي إذ ترفع الدعوى أمام القاضي العقاري، وذلك باعتبار أن هذه ملكية خاصة الحامي الطبيعي لها هو القاضي العادي⁽¹⁾.

ولقد جعل المشرع من الدولة بصفتها مالكة الرقبة طرفاً في النزاع وهذا ما جاء به القانون 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية من خلال المواد 10 و125 التي تنص على أن كل من رئيس البلدية بالنسبة للأموال الوطنية التي تعود ملكيتها للبلدية، والوالي بالنسبة للأموال التابعة للولاية، ووزير المالية بالنسبة للأموال الوطنية التابعة للدولة هم المؤهلون لتمثيل الدولة، أمام القضاء سواء باعتبارهم مدعى عليهم أو مدعين إذا تعلق الأمر بمنازعات إثبات أو التشكيك في الملكية الوطنية⁽²⁾.

الفرع الثاني

دعاوى المسؤولية العقدية

عقد الامتياز عبارة عن علاقة عقدية بين المستثمر الفلاحي والدولة هذه الأخيرة يمكن أن تتعسف في استعمال حقوقها اتجاه صاحب الامتياز، هنا يمكن له المطالبة بحقه بواسطة مجموعة من الآليات وهي:

أولاً: دعوى الإلغاء

منح القانون 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 للإدارة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إدارة أملاك الدولة، الوالي ممثلاً عن الولاية إصدار قرارات مختلفة وهذه القرارات يمكن أن تكون محلاً لدعوى الإلغاء في حالة الإضرار بأصحاب الحقوق.

أ- تعريف دعوى الإلغاء:

تعرف دعوى الإلغاء على أنها: «الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة.

(1) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص36.

(2) - مرجع نفسه، ص35.

وتتحرك وتتحصّر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية، والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تمّ التأكد من عدم شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة⁽¹⁾.

ب- القرار الإداري محل دعوى الإلغاء في نطاق تطبيق القانون 03/10:

1- القرار الصادر عن الوالي والمتضمن رفض منح الامتياز⁽²⁾:

استناداً إلى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، فإنه إذا ما تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، معلومات تكميلية تخص الوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها، أو تطلبت التحقق من الوثائق محل التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بها، يرسل الملف إلى اللجنة الولائية برئاسة الوالي من أجل التحقق من مدى قانونية الملف⁽³⁾.

هذه اللجنة عند انتهائها من دراسة الملف إمّا تقبله أو ترفضه وفي هذه الحالة يقوم الوالي بإعلام المعني برفض منح الامتياز بواسطة رسالة معلّلة والتي ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهنا يحق للمعني تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة استناداً إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10⁽⁴⁾.

2- القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة والذي يتضمن فسخ عقد الامتياز

ويكون هذا الفسخ في حالة إخلال المستثمر بالالتزامات المنصوص عليها في القانون والمرسوم التنفيذي له وكذا بنود دفتر الشروط⁽⁵⁾.

(1) - بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، غنابة، 2007، ص 30.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 207.

(3) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 100.

(4) - أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 65.

(5) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 207.

ففي الحالة قرار الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد⁽¹⁾.

في هذا الإطار توجه الدعوى ضد الوزير باعتباره ممثل الدولة وليس ضد إدارة أملاك الدولة وذلك تطبيقاً لنص المادة 09 و125 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية والمادة 183 من المرسوم 554/91⁽²⁾، إلا أن الوزير المكلف بالمالية يمكنه تكليف مدير أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء⁽³⁾.

3- دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى إسقاط حق الامتياز:

منح القانون كامل السلطة للإدارة لإسقاط حقوق المنتجين المتخلفين عن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، ونظراً لخطورة الأمر كفل المشرع للمعنيين الحق في الدفاع عن مراكزهم القانونية برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية تتمثل في دعوى الإلغاء⁽⁴⁾.

4- القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة المتضمن مبلغ التعويض الذي يعود للمستثمر عند نهاية عقد الامتياز⁽⁵⁾:

قد تثار نزاعات عند انتهاء عقد الامتياز في حالة التعويض المتعلق بالأملاك السطحية ووفقاً لما سبق الذكر، فإنه في حالة نهاية عقد الامتياز يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض تتكفل بتحديدته إدارة أملاك الدولة، هذا التعويض يكون قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً لنص المادة 26 من القانون 03/10⁽⁶⁾.

(1) - المادة 28 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(2) - مرسوم تنفيذي رقم 454/91، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991، (معدل ومتمم).

(3) - أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 66.

(4) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 105.

(5) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 207.

(6) - أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 67.

وعليه فجميع هذه القرارات يمكن أن تكون محلاً لدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، وتفصل هذه الأخيرة إمّا لصالح المستثمر المعني بالقرار المطعون فيه بالإلغاء ونتيجة ذلك هو إلغائه، وإمّا أن ترفض دعواه وتحكم بتأييد القرار محل الطعن، وفي هذه الحالة يحق للطاعن الاستئناف أمام مجلس الدولة⁽¹⁾، استناداً إلى نص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: « يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية...»⁽²⁾.

ثانياً: دعوى التعويض

أ- تعريف دعوى التعويض:

تعرف دعوى التعويض بأنها دعوى قضائية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة، أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة وذلك عملاً بالإجراءات المنصوص عليها قانوناً، الهدف منها المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي مسّت حقوقهم بفعل نشاط الإدارة سواء كان مشروعاً أو غير مشروع⁽³⁾.

ويتوجب على المدعى في دعوى التعويض إثبات خطأ راجع إلى الإدارة، وأنه قد ألحق ضرراً بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية بين الخطأ والضرر⁽⁴⁾.

ب- مجال دعوى التعويض

إنّ مجال تطبيق دعوى التعويض أوسع من مجال تطبيق الدعاوى الإدارية ضد الإدارة، وعليه فكثيرة هي الدعاوى المرفوعة من طرف المستفيدين أمام الجهات القضائية

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 208.

(2) - المادة 902 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق.

(3) - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 265.

(4) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 206.

الإدارية ضد الدولة ممثلة في وزير المالية، من أجل المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابتهم⁽¹⁾.

وكمثال يمكن تصور حالة المطالبة بالتعويض عن الأملاك المتنازل عنها من طرف الدولة في ظل القانون 19/87، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ عن المستثمرة الفلاحية بالنسبة للمنتجين الذين قد يتم إسقاط حقوقهم بموجب قرارات ولائية، بسبب عدم إيداع هؤلاء لملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعليه يحق لهؤلاء رفع دعاوى قضائية أمام القضاء الإداري الذي يختص بالفصل في دعوى التعويض استنادا إلى نفس المادة 801 من القانون 09/08، يطالبون الدولة فيها بالتعويض عن تلك الممتلكات التي هي ملكا لهم وليس ملكا للدولة حسب نص المادة 07 من القانون 19/87⁽²⁾.

المطلب الثاني

الحماية الجزائرية للمستثمر الفلاحي

أورد المشرع الجزائري عدّة نصوص تضمّنت تجريم الاعتداء على الملكية العقارية بهدف حماية العقار من كل أنواع الاعتداء وبغض النظر عن شاغله سواءً كان مالكا له أو مجرد حائز، وتقرير الحماية الجزائرية للعقار يؤدي إلى حفظ حقوق المستثمر الفلاحي باعتباره شاغلا لهذا العقار، ولتسليط الضوء أكثر عن هذه الحماية تمّ تخصيص هذا المطلب لذلك وتقسيمه إلى:

- الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية
- الفرع الثاني: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية

(1) - لكل مخلوف، الإطار القانوني للمستثمرة الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون السوق، كلية الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، 2009/2008، ص 68.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 206.

الفرع الأول

جريمة التعدي على الملكية العقارية

لقد أحال قانون الأملاك الوطنية في مجال محاربة الجرائم الماسة بالعقارات الفلاحية إلى أحكام قانون العقوبات، حيث جاء فيه مايلي: « يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات»⁽¹⁾، وعليه وبالرجوع إلى قانون العقوبات نجد نص المادة 386 منه والتي تعتبر النص العام الذي جاء صراحة لكفالة الحماية الجزائية للملكية العقارية، لهذا من الضروري التعرض لها بالتحليل لإبراز العناصر المكونة للجريمة⁽²⁾.

- العناصر المكونة لجريمة التعدي على الملكية العقارية:

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية من توافرت أركانها العامة والخاصة، ونعني بالأركان العامة تلك الشروط اللازمة لقيام الجريمة بوجه عام، وهي الركن المادي، والركن المعنوي والركن الشرعي.

بالإضافة إلى هذه الأركان العامة اشترطت المادة 1/386 من قانون العقوبات عنصرين آخرين تتفرد بهما هذه الجريمة⁽³⁾، والتي جاء فيها: «يعاقب... كل من أنتزع عقارًا مملوكًا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس»⁽⁴⁾.

- العنصر الأول: انتزاع عقار مملوك للغير

يقصد بالانتزاع قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزع أو الانتزاع أي الأخذ بعنف وبدون رضا المالك⁽⁵⁾، والأصل في الدخول أن يكون غير مشروع وبدون علم ورضا مالك

(1) - المادة 136 من القانون رقم 30/90، مرجع سابق.

(2) - خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط4، دار هومة، الجزائر، 2010، ص11.

(3) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص86.

(4) - المادة 1/386 من الأمر رقم 156/66، مؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر، عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، (معدل ومتمم).

(5) - خمار الفاضل، مرجع سابق، ص14.

العقار، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 57534 المؤرخ في 1988/11/08 والذي جاء فيه: « أن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين:

- دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه.

- ودون أن يكون للداخل الحق في ذلك»⁽¹⁾.

ويجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكاً للغير أو في حيازته وقت القيام بالتعدي والمقصود هنا بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر، أو يكون العقار في حيازة الغير مشروعة وهذا استناداً إلى نص المادة 386 من قانون العقوبات⁽²⁾، بمعنى أنه لا يشترط في كون الشاكي هو المالك الحقيقي للعقار محل الاعتداء.

العنصر الثاني: اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

التدليس طبقاً لقواعد القانون المدني هو قيام شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية بهدف الإضرار به، أو الإفلات من القانون، فهو إذن سلوك احتيالي يجعل الإرادة غير سليمة⁽³⁾.

أمّا الخلسة فهي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيداً عن أنظار المالك ودون علمه، أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته⁽⁴⁾.

وعليه يكون للمستثمر الفلاحي لأملاك الدولة وبصفته حائزاً قانونياً للعقار محل عقد الامتياز الممنوح له، متى وقع فعل انتزاع هذا العقار بطريق الخلسة أو التدليس من طرف

(1) - قرار رقم: 57534، مؤرخ في 08 نوفمبر 1988، صادر عن المحكمة العليا، م ق، عدد 02، لسنة 1993، ص 192، نقلاً عن: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 87.

(2) - خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 20.

(3) - بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007، ص 127.

(4) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 88.

الغير الحق في اللجوء إلى القضاء، من أجل توقيع الجزاء على المعتدي وجبره على إخلاء الملك، ضماناً لحماية حقه في الاستغلال والانتفاع الواقع على ذلك العقار.

الفرع الثاني

العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية

نصّ المشرع الجزائري في المادة 386 من قانون العقوبات على نوعين من العقوبات هما الحبس والغرامة، وفصل في مقدار العقوبة في حالة الجريمة البسيطة وفي حالة ارتكاب الجريمة مع توافر الظروف المشددة.

أولاً: العقوبة المقررة في حالة الجريمة البسيطة

أ- عقوبة الحبس:

تنص المادة 1/386 على ما يلي: « يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات... كل من أنتزع عقاراً مملوكاً للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس»⁽¹⁾. وعليه فإن عقوبة الحبس المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية تتراوح ما بين سنة كحد أدنى وخمس سنوات كحد أقصى.

ب- عقوبة الغرامة:

تنص المادة 1/386 على ما يلي: « يعاقب... وبغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج كل من أنتزع عقاراً مملوكاً للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس» وتتمتع الغرامة الجزائية بخصائص العقوبات فلا تجري عليها المصالحة، ولا يجوز التنازل عنها، مع خضوعها لوقف التنفيذ، العفو الشامل والتقادم⁽²⁾.

ثانياً: العقوبة المقررة في حالة الجريمة المشددة

تكون حالة الجريمة المشددة عند قيام الجاني بجنحة التعدي على الملكية العقارية معتمداً فيها على ظرف من ظروف التشديد والمتمثلة في:

(1) - المادة 1/386 من الأمر رقم 156/66، مرجع سابق.

(2) - بعبع إلهام، مرجع سابق، ص136.

- وقوع الاعتداء ليلا.

- التهديد.

- استعمال العنف.

- التسلق أو الكسر.

- تعدد الأشخاص المعتدين.

- حمل السلاح⁽¹⁾.

إنّ توافر هذه الظروف واقترانها بالجريمة يؤدي إلى مضاعفة مقدار العقوبة.

أ- عقوبة الحبس:

تنص المادة 2/386 على: « وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو

بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص، أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد

أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات...»

ما يلاحظ هو مضاعفة العقوبة في ظل الجريمة المقترنة بظرف من ظروف التشديد بالنسبة

لعقوبة الجريمة البسيطة سوءاً تعلق الأمر بالحد الأدنى أو الحد الأقصى.

ب- عقوبة الغرامة:

تنص المادة 2/386 على: «...والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج».

وبمقارنة عقوبة الغرامة في حالة الجريمة العادية وعقوبة الغرامة في حالة الظروف

المشددة نجد أن المشرع قد رفع الحد الأدنى إلى خمس مرات، والحد الأقصى إلى مرة

ونصف⁽²⁾.

(1) - أنظر: المادة 2/386 من الأمر رقم 156/66، مرجع سابق.

(2) - خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 46.

الجريمة اعتداء على المجتمع فإذا ما توافرت أركانها حق العقاب على مرتكبها، وليس من شأن الخروج من العقار المنتزع أو التنازل للمعتدي أن يؤثر في مسؤوليته عن الجريمة ذلك أن الظروف التي تعرض بعد وقوع الجريمة لا تنفي قيامها⁽¹⁾.

المبحث الثاني

مسؤولية المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

إنّ عقد الامتياز يعبر عن علاقة قانونية بين طرفين أحدهما شخصا معنويًا عاما والآخر خاصًا، هذا الأخير يتعهد بتنفيذ التزاماته المتفق عليها تحت طائلة توقيع الجزاء وتحميل المسؤولية، هذه المسؤولية تتجلى في أكثر من صورة وهذا ما سنتناوله من خلال هذا المبحث:

- المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

- المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

المطلب الأول

المسؤولية المدنية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

باعتبار الدولة مالكة رقبة الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، فإنها تمتلك سلطة توقيع الجزاء في حال إخلال المستثمر الفلاحي بواجباته المتفق عليها ويتمثل هذا الجزاء في الفسخ الذي يرد على عقد الامتياز وعليه تمّ تخصيص هذا المطلب لدراسة هذا الجزاء من خلال تقسيمه إلى:

- الفرع الأول: الفسخ الإداري

- الفرع الثاني: الأثر المترتب عن الفسخ الإداري

(1) - خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 39.

الفرع الأول

الفسخ الإداري

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

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

في هذه الحالة يثار التساؤل حول ما إذا جاءت الحالات التي تؤدي إلى فسخ على سبيل المثال أم على سبيل الحصر، فبالرجوع لنص المادة 08 من دفتر الشروط نجدها جاءت بصيغة «...لاسيما بسبب الإخلالات التالية...» فسينقاد منه المثال، غير أن نص المادة 29 من القانون 03/10 يوحي بأن الحالات التي تستوجب الفسخ ذكرت على سبيل الحصر حيث جاء بصيغة «يعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة...»⁽³⁾.

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

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

(1) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 136.

(2) - بوزنق زكية، مرجع سابق، ص 55.

(3) - حرش محمد، «الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري»، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 16، جامعة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص 166.

أولاً: معاينة المخالفة من طرف المحضر القضائي⁽¹⁾

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

ثانياً: تقديم إعدار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁾

عند التأكد من حدوث المخالفة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعدار المستثمر الفلاحي حتى يمثل لبنود دفتر الشروط، مع تحديد مهلة من أجل الرضوخ. بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار تقوم إدارة أملاك الدولة، بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بموجب قرارا⁽³⁾، دون اللجوء إلى القضاء، وهذا خلافاً للقانون 19/87 الذي يخول صلاحية إسقاط العضوية من المستثمرة للجهات القضائية⁽⁴⁾.

يكون هذا القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الولاية العامة في مراقبة أعمال الإدارة في أجل شهرين من تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب عريضة مرفوعة من طرف المستثمر صاحب الامتياز.⁽⁵⁾

الفرع الثاني

الأثر المترتب عن الفسخ الإداري

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

(1) - أنظر: المادة 28 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

(2) - أنظر: المادة 28، المرجع نفسه.

(3) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 39.

(4) - بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 437.

(5) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 110.

أولاً: إسترجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية

وفقاً للفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 03/10 يُفهم أنه بعد انتهاء عقد الامتياز سواء نهاية طبيعية أو غير طبيعية والتي يدخل ضمن هذه الأخيرة الفسخ، فإنه يجب على المستثمر صاحب الامتياز رد الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية للدولة في الحالة التي كانت عليها، باعتبار أن القانون 03/10 منح للمستثمر الفلاحي حق امتياز لذا فهو ملزم برد الأراضي الفلاحية للدولة بصفتها مالكة حق الرقبة، وبالتالي بعد انتهاء عقد الامتياز الذي يربطها مع المستثمر تُجمع كل عناصر حق الملكية من الاستغلال والاستعمال والتصرف في يدها نظراً إلى أن الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز تعد من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

ففي الحالة التي تكون الأراضي الفلاحية محل إرجاع لا يثار أي إشكال، لكن يطرح السؤال حول كيفية استرجاع الأملاك السطحية خاصة وأنّ المستثمر قد يستعمل مواد مادية ومنقولة ملك له بالإضافة إلى الأملاك السطحية محل الامتياز، وفي إطار القانون رقم 03/10 فإن دفتر الشروط الخاص بالامتياز هو الذي يحدّد الأملاك التي تعود للهيئة المانحة للامتياز⁽²⁾.

ثانياً: التعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة الفلاحية

عند الفسخ الإداري لعقد الامتياز يبقى للمستثمر الفلاحي الحق في التعويض، تحدده إدارة أملاك الدولة، هذا التعويض مستحق نتيجة استغلال الأراضي الفلاحية، لكن تطرح نسبة 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته⁽³⁾.

(1) - أوكاشي ناجية، رابية نوال، مرجع سابق، ص 48-49.

(2) - بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 444-445.

(3) - مرجع نفسه، ص 446.

المطلب الثاني

المسؤولية الجزائرية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة

لم يتوقف المشرع الجزائري عند تقرير حق الفسخ الإداري لعقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته وإنما ذهب إلى حد تجريم بعض الأفعال واعتبارها جنحة تترتب عليها مسؤولية جزائية تقوم في حق المستثمر الفلاحي، وعليه تمّ تقسيم هذا المطلب إلى:

- الفرع الأول: جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

- الفرع الثاني: العقوبة المقررة لجنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

الفرع الأول

جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

تعتبر ذات طبيعة فلاحية طبقا للقانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني بالإضافة إلى الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبيها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصراً من المستثمرة⁽¹⁾، أمّا الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية عرّفها القانون 25/90 كالاتي: «الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدّة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله» .

وللحفاظ على هذه الوظيفة للأراضي الفلاحية منع المشرع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية إذ يلتزم المستثمر الفلاحي في حال المستثمرة الفردية أو المستثمرين الفلاحيين في حال المستثمرة الجماعية باحترام تخصيص الأراضي وذلك بعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية⁽²⁾.

(1) - مصطفىاوي عايدة، مرجع لسابق، ص 19.

(2) - مرجع نفسه، صفحة نفسها.

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

أولاً: قانون التوجيه الفلاحي

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

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

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

ثانياً: قانون التوجيه العقاري

أكد قانون التوجيه العقاري في كثير من نصوصه على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ووجوب استغلالها وعدم إلحاق الضرر بها لاسيما نص المادة 27 منه التي جاء فيها ما يلي: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها»⁽¹⁾. أيضا الأحكام التي جاءت بها المواد من 48 إلى 57 منه تحت عنوان: طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية، إذ تضمنت هذه الأحكام قاعدة قانونية جديدة مفادها إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية بما يتوافق مع الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية⁽²⁾.

(1) - المادة 27 من القانون رقم 25/90، مرجع سابق.

(2) - دغيش أحمد، «تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به»، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، عدد3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، الجزائر، 2014، ص92.

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

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

ثالثاً: في القانون 03/10

القانون 03/10 هو الآخر نصّ على حماية الأراضي الفلاحية واعتبر تغيير الطابع الفلاحي لها إخلالاً من طرف المستثمر الفلاحي حيث جاء في المادة 29 منه ما يلي: «يعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة: - تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي...».

لذا يتعين على المستثمر صاحب الامتياز المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وأن يستغلها وفق الغرض المخصّص لها، ويصبح المستثمر متخلياً عن التزامه عند إخلاله بذلك.

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

- الطريقة الأولى: تتمثل في الفعل المادي وهو القيام بالبناء على الأرض.
- الطريقة الثانية: التصرف في الأرض مثل البيع أو الهبة وهذا التصرف من شأنه أن يؤدي إلى أن تتشكل مساحات صغيرة لا تصلح أن تكون مستثمرة فلاحية⁽²⁾.

(1) - دغيش أحمد، مرجع سابق، ص 99.

(2) - خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 200.

الفرع الثاني

تجريم جنحة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية

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

يتضح من النص أعلاه أن جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأرض تشكل جنحة، يعاقب عليها بالحبس والغرامة تقوم في حق كل من قام بفعل يتمثل في تغيير وجهة الأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

(1) - خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 199.

الْحَاتِمَةُ

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا الموسوم تحت عنوان «حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة»، نخلص للقول أن عقد الامتياز هو آلية قانونية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المؤطر بموجب القانون 03/10، هذا الأخير تضمن جملة من الأحكام من بينها النص على ما للمستثمر من حقوق وما عليه من واجبات.

فمن خلال ما سبق دراسته في هذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج كما خرجنا بجملة من التوصيات وهي كما يلي:

- النتائج:

- عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يمنح للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا قابلا للحجز والتوريث والتنازل، كما خول له صلاحية استعمال واستغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها دون حق التصرف في هذه الأرض محل الامتياز إذ يبقى هذا الحق للدولة بصفتها مالكة الرقبة.
- حق الاستغلال الممنوح لصاحب الامتياز محدد المدة، إذ جعلها القانون 03/10 (40) سنة قابلة للتجديد، وهذا على خلاف ما كان ساريا في ظل القانون 19/87 أين كان يمنح حق انتفاع دائم.
- إمكانية رهن حق الامتياز للبنوك مقابل الحصول على قروض، كما يمكن للمستفيدين من الحصول على تمويلات أخرى عن طريق عقود الشراكة.
- أهم ما ميز القانون 03/10 وعلى عكس التشريعات السابقة منح حق الاستغلال الفردي وجعله الأصل في الاستغلال، بينما جعل الاستثمار الجماعي هو الاستثناء.
- أعطى المشرع للمستثمر الفلاحي في المستثمرة الجماعية الأولوية في ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل عضو من أعضائها عن حقه في الاستغلال، وهذا على خلاف ما كان معمولاً في ظل القانون 19/87 حيث كانت الدولة هي صاحبة المرتبة الأولى في ممارسة حق الشفعة.

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

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

- لا يوجد أي نص في القانون رقم 03/10 ولا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به يتناول موضوع حماية حقوق المستثمر الفلاحي سواء حماية مدنية أو جزائية، وترك الأمر للأحكام العامة الواردة بموجب قوانين أخرى.

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

- التوصيات:

- إعادة النظر في مدة عقد الامتياز المحددة ب(40) سنة بتمديدتها أكبر من ذلك مع ضبط عدد المرات التي يجدد فيها عقد الامتياز.

- إدراج مواد ضمن القانون 03/10 تتكفل بتوفير الحماية القانونية لحقوق المستثمر الفلاحي المكتسبة.

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

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

أ- الكتب العامة:

- 1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، ج 09 دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1968.
- 2- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 04، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1994.
- 3- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016.
- 4- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2007.
- 5- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2010.
- 6- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي مصر، 1996.
- 7- سمير شيهاني، الوجيز في حق الإيجار المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2017.
- 8- خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2013.

ب- الكتب المتخصصة:

- 1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر 2009.
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 3- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2014.

4- كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013.

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

7- خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، ط4، دار هومة، الجزائر، 2010 .

ثانيا: الرسائل والمذكرات

أ- رسائل الدكتوراه:

1- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017.

2- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015-2016.

ب- مذكرات الماجستير:

1- آكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.

2- بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007.

3- بريك الزويير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر 2007.

4- كحال مصطفى، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2012-2014.

5- لكل مخلوف، الإطار القانوني للمستثمرة الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون السوق، كلية الحقوق، جامعة جيجل الجزائر، 2008-2009.

6- تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة عقود مدنية وتجارية، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2010-2011.

ج- مذكرات الماستر:

1- أوكاشبي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013-2014.

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

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

ثالثا: المقالات

1- بن رقية بن يوسف، «كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10»، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، عدد 06، جامعة البليدة، الجزائر 2016.

- 2- جبار جميلة، «أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وانعكاساته على التنمية الاقتصادية»، مجلة الدراسات القانونية، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2013.
- 3- دغيش أحمد، «تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به»، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، عدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار الجزائر، 2014.
- 4- حرش محمد، «الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري»، عدد 16، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016.
- 5- مصطفى عايدة، «الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، 2017.
- 6- عماري زهير، «إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره»، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، عدد 13، جامعة سطيف، الجزائر، 2013.
- 7- غردي محمد، بن نير نصر الدين، «تطور السياسة الفلاحية في الجزائر وأهم النتائج المحققة منها»، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، عدد 10، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2014.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 156/66، مؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، (معدل متمم).
- 2- أمر رقم 653/68، مؤرخ في 30 ديسمبر 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي، ج ر عدد 15 صادر في سنة 1969، (ملغى).

- 3- أمر رقم 73/71، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغى).
- 4- أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).
- 5- أمر رقم 74/75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.
- 6- قانون رقم 18/83، مؤرخ في 13 أوت 1983، يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.
- 7- قانون رقم 16/84، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأموال الوطنية، ج ر عدد 27، صادر في 03 جويلية 1984، (ملغى).
- 8- قانون رقم 19/87، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر في 09 ديسمبر 1987، (ملغى).
- 9- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم).
- 10- قانون رقم 30/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في سنة 1990، (معدل ومتمم).
- 11- قانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008.
- 12- قانون رقم 16/08، مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 10 أوت 2008.
- 13- أمر رقم 01/09، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، صادر في 26 جويلية 2009.

14- قانون رقم 03/10، مؤرخ في 15 أوت 2010، محدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

ب- النصوص التنظيمية:

المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 545/91، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 24 نوفمبر 1991، (معدل ومتمم).

2- مرسوم تنفيذي رقم 87/96، مؤرخ في 02 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، صادر في 28 فيفري 1996.

3- مرسوم تنفيذي رقم 483/97، مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر عدد 84، صادر في 17 ديسمبر 1997.

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

5- مرسوم تنفيذي رقم 326/10، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79 صادر في 29 ديسمبر 2010.

المناشير الوزارية:

1- منشور وزاري مشترك رقم 1809، مؤرخ في 05 ديسمبر 2017، يحدد إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
2	قائمة المختصرات.....
8-4	مقدمة.....
الفصل التمهيدي	
عقد الامتياز كآلية جديدة لاستغلال أراضي أملاك الدولة	
11	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي.....
11	المطلب الأول: نشأة عقد الامتياز الفلاحي وإطاره التشريعي.....
11	الفرع الأول: نشأة عقد الامتياز الفلاحي.....
13	الفرع الثاني: الإطار التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي.....
14	المطلب الثاني: تعريف عقد الامتياز الفلاحي.....
15	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي 483/97... ..
16	الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 16/08.....
16	الفرع الثالث: تعريف عقد الامتياز الفلاحي في القانون 03/10.....
17	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي.....
17	المطلب الأول: خصائص عقد الامتياز الفلاحي.....
18	الفرع الأول: عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق عيني عقاري.....
18	الفرع الثاني: عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق الاستعمال والسكنى.....
19	الفرع الثالث: عقد الامتياز الفلاحي منشئ لحق محدد المدة وقابل للتجديد.....
20	الفرع الرابع: عقد الامتياز الفلاحي يكون بمقابل.....
20	المطلب الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن بعض العقود المشابهة له.....
21	الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الإيجار.....
22	الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد البيع.....
23	الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الانتفاع.....
الفصل الأول	
أثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر الفلاحي	

26	المبحث الأول: حقوق المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
26	المطلب الأول: اكتساب حق الامتياز الفلاحي.....
27	الفرع الأول: الأسباب الأصلية لاكتساب حق الامتياز الفلاحي.....
29	الفرع الثاني: الأسباب الاحتياطية لاكتساب حق الامتياز الفلاحي.....
29	أولاً: التنازل.....
29	ثانياً: التوريث.....
30	المطلب الثاني: تصنيف حقوق المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
30	الفرع الأول: حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الدولة.....
30	أولاً: حق الاستغلال.....
32	ثانياً: حق تجديد عقد الامتياز وإنهاؤه.....
33	ثالثاً: حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين.....
34	رابعاً: حق اكتساب أكثر من حق امتياز.....
34	الفرع الثاني: حقوق المستثمر الفلاحي في مواجهة الشريك.....
34	أولاً: الحق في الخروج من حالة الشبوع.....
36	ثانياً: الحق في الشفعة.....
37	ثالثاً: حق الانتفاع في أي موقع.....
39	المبحث الثاني: واجبات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
39	المطلب الأول: التزامات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
40	الفرع الأول: دفع الإتاوة.....
40	الفرع الثاني: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية وفردية.....
41	الفرع الثالث: استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة.....
42	الفرع الرابع: المحافظة على استمرارية المستثمرة الفلاحية.....
42	المطلب الثاني: مراقبة تنفيذ التزامات المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
43	الفرع الأول: الجهة المكلفة بالرقابة.....

44	الفرع الثاني: معاينة حالات إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته.....
44	أولاً: حالات الإخلال المنصوص عليها في القانون 03/10.....
45	ثانياً: حالات الإخلال المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10.....
الفصل الثاني	
آليات حماية حقوق المستثمر الفلاحي وجزاء الإخلال بالتزاماته	
49	المبحث الأول: آليات حماية حقوق المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
49	المطلب الأول: الحماية المدنية للمستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
50	الفرع الأول: دعاوى عينية عقارية.....
50	أولاً: دعوى الاستحقاق.....
51	ثانياً: دعوى الاسترداد.....
51	ثالثاً: دعوى منع التعرض.....
52	الفرع الثاني: دعاوى المسؤولية العقدية.....
52	أولاً: دعوى الإلغاء.....
55	ثانياً: دعوى التعويض.....
56	المطلب الثاني: الحماية الجزائية للمستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
57	الفرع الأول: جريمة التعدي على الملكية العقارية.....
59	الفرع الثاني: العقوبة المقررة لجريمة التعدي على الملكية العقارية.....
59	أولاً: العقوبة المقررة في حالة الجريمة البسيطة.....
59	ثانياً: العقوبة المقررة في حالة الجريمة المشددة.....
61	المبحث الثاني: جزاء إخلال المستثمر الفلاحي لأملاك الدولة بالتزاماته.....
61	المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمستثمر الفلاحي لأملاك الدولة.....
62	الفرع الأول: الفسخ الإداري.....
63	الفرع الثاني: الأثر المترتب عن الفسخ الإداري.....
64	أولاً: استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية.....

64	ثانيا: التعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة الفلاحية.....
65	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمستثمر الفلاحي لأمالك الدولة.....
65	الفرع الأول: لجنة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية.....
66	أولاً: قانون التوجيه الفلاحي.....
66	ثانيا: قانون التوجيه العقاري.....
67	ثالثاً: في القانون 03/10.....
68	الفرع الثاني:العقوبة المقررة لجنة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية.....
70	الخاتمة.....
73	قائمة المراجع.....
80	فهرس المحتويات.....
	الملخص.....

الملخص:

يعتبر عقد الامتياز آلية جديدة تبناها المشرع الجزائري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة و المنظم بموجب القانون 03 /10، يترتب على إبرامه آثارا في مواجهة المستثمر صاحب الامتياز، تتمثل في جملة من الحقوق هذه الأخيرة تخضع لحماية مزدوجة مدنية وجزائية تتجسد باستعمال آليات قانونية تم النص عليها بموجب أحكام عامة، و الواجبات التي يتحملها، وقد تكفل المشرع بتحديد أوجه الإخلال بهذه الواجبات ورتب على ذلك المسؤولية بنوعيتها المدنية والجزائية.

Résumé :

L'acte de concession c'est une nouvelle procédure exécutif adopté par législateur algérien pour l'exploitation des terrains agricoles, propriété privé de l'état, régie par loi N : 10/ 03. Cette loi est encourager l'investissement dans le domaine agricole avec des certain droits qui sont soumis à une double protection : civile et pénal, pour l'utilisation des mécanismes juridiques prévus par la réglementation en vigueur.