



جامعة أبو بكر بلقايد ~ تلمسان ~

كلية الحقوق و العلوم الساسية

الملحققة الجامعية مغنية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام المعمق

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

في ظل القانون رقم 10 ~ 03

تحت إشراف الأستاذة

الدكتورة ميساوي حنان

من إعداد الطالبة

بوزنق زكية

لجنة المناقشة

مشرفا و مقررا	جامعة تلمسان	أستاذة محاضرة ب	د. ميساوي حنان
مناقشا	جامعة تلمسان	أستاذة مساعدة أ	أ. بن صالح سهيلة
رئيسا	جامعة تلمسان	أستاذة مساعدة أ	أ. الحاسي مريم

السنة الجامعية: 2015 ~ 2016

# تشكرات

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

الحمد لله رب العالمين و الشكر و المن له عز وجل الذي ألهمني الصبر و القوة لإتمام هذا العمل المتواضع

و بعد الصلاة على حبيبنا المصطفى عليه أزكى الصلاة و السلام.

إلى من ملكني حين علمني، و من علمك حرفا صرت له عبدا حتى يحررك و الحر لأستاذه،  
مازال عبدا،

قوال فوزية، بوزيان نورية، دازي حياة، ظريف كريمة، أسمى عبارات الاحترام و التقدير، إلى كل  
أساتذتي عبر مختلف الأطوار،

والشكر الجزيل و الثناء الكبير للأستاذة المشرفة ميساوي حنان و التي لم تبخل علي و لو بمعلومة  
من رصيد ها العلمي الوافر على الرغم من تعدد انشغالاتها إلا أنها كانت الأستاذة الموجهة  
و المتميزة بحباة صدرها،

كما أتقدم بجزيل الشكر و خالص الامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرين و كل أساتذة تخصص  
علوم قانونية و إدارية،

و الشكر موصول لكل طلبة السنة الثانية ماستر تخصص علوم قانونية و إدارية ،

والشكر الخالص لصديقتي اللتان ساعدتاني في إنجاز هذه المذكرة

" ملياني زوليخة " و " حجاوي خولة " .



سبحان الله وبحمده  
عز وجل خلقه . وهدانا لهذا  
وإنه عربيته . وهدانا لهذا

## إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع :

\* إلى من أمسك بيدي و اصطحبني لأول مرة إلى المدرسة و كان لي سندا في تلك اللحظة الصعبة، إلى صاحب القلب الكبير و الغالي على قلبي جدّي العزيز مصطفى أطل الله في عمره.

\* إلى من لم تبخلا علي يوما بالدعاء الجديين العزيزتين أمد الله في عمريهما، إلى أعلى ما عندي في الوجود الوالدين الكريمين اللذان كانا و مازالا السراج المنير في حياتي أطل الله في عمريهما.

\* إلى من أزعجته بطلباتي المتكررة خلال إعدادي لهذه المذكرة و التي لبّتها لي بكل طيبة قلب أخي العزيز إبراهيم و أيضا دون أن أنسى أخي الصغير مصطفى والذي أتمنى له النجاح و التوفيق في مشواره الدراسي.

\* إلى من كانت لي أختا و ابنة عم في نفس الوقت إلى فاطمة و التي أتمنى لها تحقيق كل أمنياتها، إلى جميع أفراد عائلتي من أعمامي و زوجاتهم، عمتي الغاليتان وزوجيهما وإلى خالتي العزيزتان وزوجيهما وإلى خالي العزيز.

\* إلى من هي اسم على مسمى ابنة خالتي رحمة و التي أتمنى لها المزيد من التفوق والتألق في سماء العلم و المعرفة.

\* إلى أبناء عمتي هدى، خالد، عبد الحق، و الذي أتمنى لهم المزيد من التألق في مسارهم المهني، إلى التلميذ المشاكس إسماعيل و كل أفراد عائلته.

\* إلى من أبكاني قدومها إلى هذه الحياة من شدة الفرح، إلى من تزامن قدومها بمناسبة حصولي على شهادة البكالوريا، إلى من كانت إلى حد الآن مصدرا لي للتفاؤل إلى المشاغبة ابنة عمتي فاطمة الزهراء.

\* إلى كل صديقتي من المرحلة الابتدائية إلى المرحلة الجامعية كل باسمها وأخص الذكر صديقتي " فاطمة الزهراء العتيبي"، " أسماء"، " مريم"، " صباح"، " لطيفة"، " ليندة".

## إهداء خاص

﴿ كل من عليها فان و يبقى وجه ربك ذو الجلال و الإكرام ﴾

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع :

\* إلى الذي التحق بالرفيق الأعلى و شاء الرحمان عز وجل أن يرسل عنا في أواخر شهر رمضان العظيم .

\* إلى من فارق عائلته تاركاً ورائه فراغاً رهيباً لا يعوضه سوى الإيمان بقضاء الله و قدره .

\* إلى روح الخال الشاذلي بوناب رحمه الله و جعل قبره روضة من رياض الجنة .

\* إلى كل من أحبه و تأسف لرحيله و ذرف الدموع على فقدانه،

\* إلى كل من يتذكره لحد الآن و يدعو له بالرحمة و يلبث على روحه الطاهرة ما تيسر من القرآن الكريم .

\* وأيضاً أهدي عملي هذا إلى من انتظرنا قدومها إلى هذه الحياة بفارغ الصبر، ولكن شاء المَنَّان جلا و علا أن تولد و تعيش ليومين فقط إلى ابنة العمّة سماح رحمها الله وأسكنها الله عز وجل الجنة مع إخوتها الذين سبقوها .

آمين .



# المقدمة:

## مقدمة:

لطالما كانت الأرض أو الزراعة تشكل مصدرا حقيقيا للرزق للعديد من الناس منذ القدم، حيث بعد النشاط الزراعي من أقدم وأهم الأنشطة الإنسانية رغم ظهور أنشطة أخرى كالتجارة وذلك لم تشكل الزراعة من ثروة أساسية. ومن المعروف أن بلادنا تزخر بثروة زراعية هامة فقد تعددت التشريعات القانونية من أجل إيجاد حلول قانونية للمحافظة على هذه الثروة .

وكان اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية و حمايتها واضحا منذ الاستقلال وذلك للأهمية البالغة للقطاع الفلاحي في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد، حيث كان أول نص يتعلق باستغلال هذه الأراضي هو المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس سنة 1963 المتضمن الاستغلال الفلاحي الشاغرة، غير أن انعدام انتخابات حرة لتعيين هيئات التوجيه و الإدارة أصبح التسيير يجري بشكل شبه مباشر من قبل الإدارة المركزية الأمر الذي أدى إلى اختلاط عوامل الإنتاج و هيمنة البيروقراطية التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير عدم الفاعلية من الناحية الاقتصادية و الاجتماعية ونتيجة لذلك صدر الأمر رقم 68-653<sup>1</sup> بتلخيص 30 سبتمبر 1968 الخاص بتسيير الذاتي في الفلاحة الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين عن عملهم ويستفيدون من ثماره، و طبق هذا النظام على أراضي المعمرين و الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لثورة نوفمبر المجيدة، بينما بقيت الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية مثل أراضي البلديات خاضعة للاستغلال التقليدي، وكذلك الأراضي الشاسعة التابعة للأفراد بدون استغلال لذا صدر الأمر رقم 71-73<sup>2</sup> المؤرخ في 08 نوفمبر، 1971 المتعلق بالثورة الزراعية الذي كان يهدف إلى التوزيع العادل و الفعال لوسائل الإنتاج و أولى هذه الوسائل هي الأراضي و ثانيهما هي وسائل الإنتاج.

ولقد كان ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي المراد تحقيقها خلال السبعينات دافعا إلى إعادة النظر في هيكلية القطاع الفلاحي واتخاذ خطة محكمة للنهوض بالقطاع فقد صدر القانون رقم 87-19<sup>3</sup> المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ووجباتهم، حيث تم إنشاء المستثمرات الفلاحية الفردية و الجماعية هذه الأخيرة تضم ثلاثة فلاحية فأكثر، ويتمتعون بالاستقلال التام في تسيير شؤونهم .

وأهم مميّز هذا القانون هو الاستغلال الجيد للأراضي نظرا لصغر المساحة والمسؤولية المباشرة للعمال، وكذا القضاء على العمالة الزائدة باعتبار أن العمال في ظل المستثمرات أصبحت مداخلهم مرتبطة بإنتاجية المستثمرة الفلاحية، لكن مع ذلك ورغم الإصلاحات اتضح أن طريقة الانتفاع الدائم اصطدمت بصعوبات ومشاكل مست العقار الفلاحي، فقد أهمل هذا القانون الأراضي المؤممة لصالح الثورة الزراعية التي وزعت في بداية الإصلاح على مستثمرين في شكل مستثمرات جماعية وفردية، فقام أصحاب الأراضي بمطالبة استرجاع أراضيهم المؤممة هذا من جهة

<sup>1</sup> الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فبراير سنة 1969 (الملغى).

<sup>2</sup> الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1971.

<sup>3</sup> القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ووجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر سنة 1987.

،ومن جهة أخرى مشاكل التأخر في إعداد وتقديم العقود الإدارية التي تثبت حق الانتفاع من أجل تمكين المستثمرين من الاستفادة من التمويل المصرفي وغيرها من المشاكل الأخرى التي يمكن ذكرها فيما يلي:

- ممارسة نشاطات غير فلاحية على أراضي المستثمرات، وهناك أراضي انتزعت من مستفيدين حقيقيين حصلوا عليها شرعياً من أجل استخدامها لأغراض غير فلاحية؛
- عدم انسجام مجموعات المستفيدين من المستثمرات الفلاحية فيما بينهم لأسباب مختلفة مما أدى إلى شلل المستثمرات وتقسيمها الضمني.
- إضافة إلى تأزم الوضعية المالية والهيكلية لكثير من المستثمرات الفلاحية بتراكم الديون وانسحاب أو غياب أعضاء من المستثمرات، الأمر الذي شكّل حاجزاً حقيقياً أو غياباً كلياً للاستثمار في القطاع الفلاحي، واختفاء كل حافظ لتطوره<sup>4</sup>.
- وبعد كل هذه الصعوبات والمشاكل لم تتحقق النتائج والأهداف المرجوة منه خاصة فيما يتعلق بتحسين مستوى الإنتاج.

وفي سنة 1990 صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>5</sup> المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26

المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 1995 يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية<sup>6</sup>، حيث نجد هذا القانون يرمي إلى تحقيق ثلاث غايات أساسية وهي:

- حماية الأراضي الفلاحية من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع الحضري والصناعي.
- ضمان استغلال جميع الأراضي الفلاحية.
- مراجعة الإصلاحات السابقة وتسوية النزاعات العقارية الناجمة عنها.

وأيضاً رغم كل هذه الإصلاحات والجهود المبذولة التي قام بها المشرع، إلا أن النتيجة المحققة هي ضعف القطاع الفلاحي عامة فالمنتوج الفلاحي ظل بعيداً عن الكمية والجودة المطلوبتان، حيث تمت صياغة قانون جديد والمتمثل في قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008 والذي كان يرمي إلى تحقيق الأهداف التالية:

- مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي،
- ضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة قصد المحافظة على قدراته الإنتاجية،
- وضع إطار تشريعي يضمن أن يكون تطور الفلاحة مفيداً اقتصادياً واجتماعياً،
- مواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة للملائم للتنمية الفلاحية النباتية والحيوانية بصفة مستمرة<sup>7</sup>.

وهذا كله من أجل ضمان إنتاج فلاحى وفير يتماشى ومتطلبات القطاع الفلاحي في الجزائر.

ويعتبر هذا القانون مهذاً أساسياً للقانون رقم 10-03 الصادر في 15 أوت سنة 2010 المحدد لشروط و

كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بحيث يتم تحويل عقد حق الانتفاع الدائم الذي كان معمول به في القانون السابق إلى حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد حيث يهدف هذا القانون إلى تدعيم القطاع الفلاحي في إطار قانون يحمي الأراضي الفلاحية وطابعها الإنتاجي، كما يوضح آليات استغلال المستثمرات

<sup>4</sup> زهير عماري: إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة سطيف الجزائر، العدد الثالث عشر جوان سنة 2013، صفحة 147، 148.

<sup>5</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 07 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 35، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر سنة 1990.

<sup>6</sup> المادة 01 من القانون رقم 90-25، المصدر السابق.

<sup>7</sup> المادة 01 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 غشت سنة 2008.

الفلاحية الجماعية والفردية، وتبرز أهمية موضوع استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في ظل هذا القانون، من حيث اعتماد هذا الأخير عقد الامتياز كآلية لاستغلال هذه الأراضي، والذي يشكل نمطا حصريا لاستغلالها، ونظام يتميز بخصائص وسمات كثيرة مما يستوجب دراسته ومقارنته مع الأنظمة السابقة لإبراز أهميته خاصة في إمكانية النهوض بالقطاع الفلاحي من جديد.

وقد أبدى المشرع الجزائري اهتماما بالغاً بحماية الأراضي الفلاحية وذلك من خلال المادة 19 من التعديل الدستوري الجزائري الجديد<sup>8</sup> والتي تنص على مايلي: "تحمي الدولة الأراضي الفلاحية".

وبخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فإننا نفرق بين الذاتية والموضوعية، فبينما يخص الأسباب الذاتية فكان أولها كثرة الحديث عن موضوع الأراضي الفلاحية في أوساط العائلة في فترة من الفترات، وثانيها كان فضول مئتي البحث في هذا الموضوع لاكتشاف واقع الأراضي الفلاحية في ظل القانون الجديد، أما الأسباب الموضوعية فهو أهمية العقار الفلاحي وكثرة تناوله من طرف المشرع، وكذا القيمة الاجتماعية والاقتصادية التي تحتلها الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق الأمن الغذائي.

ومن خلال ما سبق تطرح الإشكالية على النحو التالي:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 10-03 في ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي

الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عن طريق عقد الامتياز؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية استعملنا المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية.

إضافة إلى المنهج الوصفي، والمنهج المقارن، والمنهج التاريخي، وذلك عندما تقتضي الضرورة من مقارنة عقد

الامتياز المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية مع عقد الامتياز بصفة عامة، أو ضرورة عرض التطور التاريخي لفكرة ما.

وعلى ضوء الإشكالية المذكورة أعلاه قسمنا دراستنا إلى فصلين، خصص الفصل الأول لدراسة عقد الامتياز

كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وقد خصصنا الفصل الثاني لدراسة آثار عقد الامتياز.

<sup>8</sup> التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس سنة



## الفصل الأول:

عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية

التابعة التابعة للأموال الوطنية الخاصة

## الفصل الأول: عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك

### الوطنية الخاصة

نصت المادة 03 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>9</sup>، والذي جاء تطبيقاً للمادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي: " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة 02 أعلاه ". ونصت المادة 02 من ذات القانون أن مجال تطبيق هذا القانون هي الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987<sup>10</sup>، هذا الأخير الذي ألغاه القانون رقم 10-03 بموجب المادة 34 منه، و تناولت أحكامه نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة بالدولة و التي تستغل حصرياً عن طريق الامتياز أي أن هذا القانون لا يمس بتركيبية الأراضي بل يعيد النظر في نظام استغلالها بدلاً من حق الانتفاع الدائم التي كانت مستغلة طبقاً لأحكام القانون السابق .

و عليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين في المبحث الأول نتناول ماهية عقد الامتياز، وبدوره هذا المبحث قسمناه إلى مطلبين في الأول ندرس مفهوم عقد الامتياز وفي المطلب الثاني تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له، أما في المبحث الثاني و الذي عنوانه بالإطار القانوني لعقد الامتياز، وقسمناه إلى مطلبين في الأول نتطرق إلى أطراف عقد الامتياز وفي المطلب الثاني شروط و إجراءات عقد الامتياز .

<sup>9</sup> الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 18 غشت سنة 2010.

<sup>10</sup> القانون رقم 87-19، المصدر السابق.

## المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز

كان نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في ظل القانون رقم 87 - 19 يعتمد حق الانتفاع الدائم و الذي يمكن تعريفه على انه : " حق يمنح على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة و على الشيوخ و بحصص متساوية في حالة الاستغلال الجماعي و هي حصص قابلة للنقل و الحجز و التنازل" <sup>11</sup> .

غير أنه تم تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة حيث تم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، هذا الأخير نص عليه القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>12</sup> ، وذلك من خلال أحكام المادة 17 منه ، وبعد ذلك تلاه القانون رقم 10 - 03 الذي جاء ليتم قانون التوجيه الفلاحي حيث نص في مادته الثالثة على أن " الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية " ، مما يفهم أن عقد الامتياز يشكل القاعدة الأساسية التي بني عليها هذا القانون و ذلك من أجل خلق نظام قانوني جديد. وفي هذا الإطار سيتم دراسة هذا المبحث من خلال مطلبين في الأول مفهوم عقد الامتياز و في الثاني خصائص عقد الامتياز .

<sup>11</sup> بن يوسف بن رقية: شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص 144 .

<sup>12</sup> القانون رقم 08 - 16 ، المصدر السابق .

## المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

سنتناول في هذا المطلب فرعين الأول يتطرق إلى التعريف بعقد الامتياز أما الفرع الثاني فيتناول خصائص عقد الامتياز.

### الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز

سنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف بعقد الامتياز وفقا للقانون المدني و القانون الإداري هذا أولا ثم ثانيا إلى تعريف عقد الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ( الامتياز الفلاحي ).

### البند الأول: التعريف بعقد الامتياز وفقا للقواعد العامة

#### أولا : تعريف عقد الامتياز في القانون المدني

اعتبر عقد الامتياز عقد مدني صادر عن تطابق إدارتين بين الإدارة من جهة و صاحب الامتياز من جهة أخرى<sup>13</sup>، لهذا سنتطرق إلى تعريف عقد الامتياز وفقا للقانون المدني، حيث تناول المشرع الجزائري حقوق الامتياز في القانون المدني في فصلين من المادة 982 إلى المادة 1001، الفصل الأول، المتعلق بالقواعد العامة التي تحكم حقوق الامتياز ، أما الفصل الثاني فمتعلق بأنواع الحقوق الممتازة<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> آسية هتشان: نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة المدية، السنة الجامعية 2011 – 2012، ص

20 .

<sup>14</sup> أمال ولدرامول ، خليفة حركابي : مراقبة استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس في القانون العقاري ، جامعة المدية ، السنة الجامعية 2010 –

2011 ، ص 11 .

حيث عرفت المادة 982 من القانون المدني الامتياز على انه اولوية يقرها القانون لدين معين صراعات منه لصفته و لا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني<sup>15</sup>.

ويتضح من نص المادة أن حق الامتياز لتأمين ينشأه القانون وهو اولوية تمنح لدين معين و تحقق لصاحبه الأفضلية في استيفائه وذلك خروجاً على قاعدة المساواة بين الدائنين.

ويتضح أيضاً من هذا النص أن حق الامتياز يتميز بالخصائص التالية<sup>16</sup>:

- أن حق الامتياز لتأمين قانوني بمعنى لتأمين قانوني بمعنى لا يتقرر إلا بنص في القانون.
- الامتياز للحق وليس للدائن بمعنى يتقرر لصفة الحق أو طبيعته.
- حق الامتياز حق عيني تابع يعني أنه من الحقوق العينية التبعية فهو يوجد لضمان الوفاء بالدين المضمون به و يلزم الدين نشوءاً و انتقالاً و انقضاءً.

- حق الامتياز غير قابل للتجزئة فهو يبقى كاملاً على الشيء المثقل به حتى ينقضي الدين المضمون به بكامله.
- و بعد ذكر هذا التعريف الوارد في القانون المدني في نص المادة 982 نجد أن حق الامتياز الوارد في القانون رقم 10 - 03 يرتب للمستفيد حق الأفضلية على الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى الأملاك السطحية الملحق بها و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري و يكون هذا بموجب عقد إداري<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> المادة 982 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.

<sup>16</sup> الموقع الإلكتروني، منتديات الحقوق (منتديات الجلفة) [www.djelfa.info](http://www.djelfa.info) في 21 فبراير سنة 2016 على الساعة 12:41.

<sup>17</sup> وسام ازنايبي، نسيمه خياري: استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، مذكرة ليسانس في القانون العقاري، جامعة المدية، السنة الجامعية 2010-2011، ص 08.

## ثانيا : تعريف عقد الامتياز في القانون الإداري

يعرف الامتياز على انه يمكن للإدارة العامة مركزية كانت أو لا مركزية أن تلجأ إلى إسناد و منح عملية تسيير و إدارة مرافقها العامة إلى شخص آخر عادة ما يكون من أشخاص القانون الخاص، يسمى هذا الشخص بالملتزم حيث يتولى ذلك على نفقته و بأمواله و عماله نظير ما يتقاضاه و يأخذ من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات لهم في إحدى المجالات<sup>18</sup>.

من خلال هذا التعريف يمكننا استخلاص العلاقة بين عقد الامتياز في القانون رقم 10-03 و القانون الإداري، حيث نجد الإدارة هي المانحة لعقد الامتياز في كلا العقدين، إلا أن عقد الامتياز في القانون رقم 10-03 يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثلا للدولة، و عقد الامتياز في القانون الإداري تمنحه الإدارة سواء كانت مركزية أو لا مركزية المتمثلة في الدولة، الولاية، أو البلدية .

و الشخص الذي يبرم معه العقد هو المستثمر صاحب الامتياز في القانون رقم 10-03 و الملتزم في القانون الإداري.

وأيضا نجد أن مدة كلا العقدين محددة إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في ان المدة في القانون رقم 10-03 محددة باتفاق الطرفين<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> محمد الصغير باعلي: القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص 277.

<sup>19</sup> وسام ازنايني، نسيمة خياري : المرجع السابق، ص 08 .

البند الثاني: التعريف بعقد الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية (الامتياز الفلاحي)

إن أول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر كان في إطار القانون رقم 83-18<sup>20</sup>، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ثم ثانياً بموجب القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبعد ذلك بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

و بالرجوع إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 97-483<sup>21</sup>، نجد أنه قد عرف الامتياز في نص المادة الثانية على الشكل التالي: " الامتياز في مفهوم القانون المشار إليه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة، حق الانتفاع بأراض متوافرة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية و السهلية "

أما القانون رقم 08-16 فقد عرف الامتياز كما يلي: " يقصد في مفهوم هذا القانون الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 غشت سنة 1983.

<sup>21</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997، الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر سنة 1997.

<sup>22</sup> المادة 03 من القانون رقم 08-16، المصدر السابق.

أما الامتياز في إطار القانون رقم 10 - 03 السالف الذكر فقد عرفته المادة 04 كما يلي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز "، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية<sup>23</sup> المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية "

و من خلال هذا التعريف القانوني يتضح لنا ما يلي :

- أن الامتياز الوارد في إطار القانون رقم 10 - 03 ينصب على عقار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

- أن المشرع الجزائري حدد تسمية المستفيد من الامتياز بحيث أعطاه تسمية " المستثمر صاحب الامتياز". و هذا ما يدل على مواكبة المشرع للتطورات الاقتصادية و محاولته منه النهوض بالتنمية الاقتصادية الشاملة و هذا يفتح المجال أمامه من أجل عصرنه و سائل الإنتاج و يشجعه على الاستثمار في القطاع الفلاحي<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري .

<sup>24</sup> محمد رحيش، اسماعيل ساكر: العقار الفلاحي والقيود الواردة عليه ، مذكرة ماستر في القانون العقاري ، جامعة المدية ، السنة الجامعية 2012 - 2013 ، ص 22



أن مدة استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 10 - 03 هي محددة بمدة 40 سنة قابلة للتجديد و هذا عكس ما كان في القانون رقم 87 - 19 الذي كان يقوم على حق الانتفاع الدائم<sup>25</sup>.  
و أيضا ما يمكن ملاحظته أن التعريف الوارد في القانون رقم 10 - 03 جاء أكثر تفصيلا من التعريف المذكور في المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 16، حيث انه نص على أهم عناصر الامتياز<sup>26</sup> وهي : أطراف العقد ، موضوع العقد أو محله، المدة المقابل المالي.  
و بعد تطرقنا الى تعريف عقد الامتياز في الفرع الأول سندرس خصائصه في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

سنتطرق في هذا الفرع إلى خصائص عقد الامتياز و التي هي كالآتي : الامتياز حق عيني ، الامتياز محدد المدة، الامتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وعقد الامتياز عقد بمقابل .

### البند الأول: الامتياز حق عيني

نص القانون لرقم 10 - 03 على ما يلي : " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"<sup>27</sup>.  
ومن خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني على انه هو الحق الذي يرد على شيء مادي و يخول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكنه من استعمال حقه ، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق و الشيء موضوع الحق و تطلق على هذه الحقوق تسمية (العينية) لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي.

<sup>25</sup> المادة 06 من القانون رقم 87 - 19 ، المصدر السابق .

<sup>26</sup> خالد جروني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012، ص 07.

<sup>27</sup> المادة 12 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

و تنقسم الحقوق العينية إلى نوعان<sup>28</sup>: حقوق عينية أصلية و هي حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال و السكن، حق الارتفاق ، و حقوق عينية تبعية وهي حق الرهن الرسمي ، حق الرهن الحيازي ، حق الامتياز، حق التخصيص.

و عند تفحص الامتياز الوارد في القانون رقم 10 – 03 نجده نص على أن حق الامتياز حق عيني عقاري، هذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية لأغراض فلاحية القيام بالبناء و التهيئة ، التنازل عن الحق ، تقديم الحق كحصة في شركة .

و أهم خاصية هي إمكانية رهنه باعتبار حق الامتياز كضمان للقروض التي يتحصل عليها المستثمر الفلاح لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في إطار الاستثمار الفلاحي<sup>29</sup>.

و بالرجوع إلى حق الانتفاع الدائم الذي منحه المشرع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية حسب ما جاء به القانون رقم 87 – 19 الذي جعل هذا الحق حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة و يمكن التنازل عنه و الحجز عليه و بالتالي رهنه أيضا و هو الشيء الذي لم يكن مسموح به لا في إطار تطبيق نصوص التسيير الذاتي و لا في قانون الثورة الزراعية<sup>30</sup> ، بعدما كان قد نظم في البداية في شكل حق تنازل مؤبد على المنفعة غير قابل للتصرف و لا للاكتساب بالتقادم لا يجوز التنازل عنه و لا حجزه و لا يمكن إقاله بأي حق عيني عقاري و لا يمكن أن يؤجر أو يوقع عليه أي عقد بأي صفة حسب ما جاء في قانون الثورة الزراعية ثم تطور ليتحول في القانون رقم 87 – 19 إلى حق عيني عقاري<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> الموقع الإلكتروني، منتديات ستار تايمز، أرشيف شؤون قانونية الحقوق العينية (خاص بالأكاديمية) [www.startimes.com](http://www.startimes.com) في 21 فبراير سنة 2016، على الساعة

12:31.

<sup>29</sup> خالد جروني: المرجع السابق، ص18.

<sup>30</sup> الأمر رقم 71-73، المصدر السابق.

<sup>31</sup> ليلي زروقي، حمدي عمر باشا: المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص113.

## البند الثاني: الامتياز عقد محدد المدة

عقد الامتياز الجديد له خصوصيته من حيث تأقيت الحق مع إبقاء على إمكانية استخلافه فجاء الحق وسطا بين اعتبار شخص " المستثمر صاحب الامتياز " محل اعتبار من جهة و عدم توقف استغلال الأراضي الفلاحية ففي حالة وفاة أو فسخ عقد أحد المستثمرين لوظيفة الأرض الفلاحية من جهة أخرى<sup>32</sup>.

و بعد عقد الامتياز من العقود محددة المدة، حيث منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز مدة معينة تقدر بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>33</sup>.

كما نجد المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326<sup>34</sup> جاءت طبقا للمادة 04 من القانون رقم 10 - 03 حيث نصت على أن " الامتياز يمنح لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد ".

و يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12 شهرا) على الأقل قبل تاريخ انقضاءه<sup>35</sup>.

و ما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري لم يحدد عدد مرات تجديد الامتياز مما يجعل تقييده لمدة معينة ذات طابع شكلي أكثر منه تقييد موضوعي يهدف إلى تقييد المستثمر صاحب الامتياز بمدة معينة ثم ينتهي هذا الحق<sup>36</sup>.

<sup>32</sup> خالد جروني: المرجع السابق، ص 19.

<sup>33</sup> المادة 04 من القانون رقم 10 - 03، المصدر السابق.

<sup>34</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،

الجريدة الرسمية العدد 79، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2010.

<sup>35</sup> المادة 14 / 02 من المرسوم التنفيذي 10 - 326، المصدر السابق.

<sup>36</sup> آسية همتان: المرجع السابق، ص 14.

كما أن حق الانتفاع الدائم كان أيضا محدد المدة تقدر ب 99 سنة وفي حالة وفاة المستثمر تنقل المستثمرة الفلاحية إلى الورثة<sup>37</sup>. فحق الانتفاع هذا مستمد من تشريعات أخرى أهمها ما يعرف بالأنفتيوز في القانون الروماني و الفرنسي وهي إيجارات طويلة المد تصل إلى 99 سنة تبرم لاستثمار الأراضي البور وترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه و حجزه و هذا مقابل إتاوة ضئيلة<sup>38</sup>.

### البند الثالث: عقد الامتياز وارد على الأراضي الفلاحية

يعد الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية يهدف من خلاله إلى رفع مستوى القطاع الفلاحي من خلال تشجيع الاستثمار، وذلك بعصرنة وسائل الإنتاج، وتحسين مداخل المستثمرين أصحاب الامتياز، وظروفهم المعيشية من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي<sup>39</sup>.

### البند الرابع: عقد الامتياز عقد بمقابل

الامتياز هو عقد بعوض أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما<sup>40</sup>. و يمنح الامتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج و الدخل و لا يستطيع المستفيد التهرب من دفع الإتاوة عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة جفاف أو حدوث كوارث طبيعية<sup>41</sup>. و قد اشترط قانون رقم 10 - 03 على أن يتم منح عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية<sup>42</sup>.

<sup>37</sup> وسام ازنايني، خيارى نسيمه ، المرجع السابق ، ص 10 .

<sup>38</sup> ليلي زروقي: حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 113 .

<sup>39</sup> آسية هتشان: المرجع السابق ، ص 14 .

<sup>40</sup> آسية هتشان: المرجع نفسه ، ص 13 .

<sup>41</sup> بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 147 .

<sup>42</sup> المادة 04 من القانون رقم 10 - 03، المصدر السابق.

حيث تدفع هذه الإتاوة في شكل أقساط و في أجالها المحددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد تقديمها من طرف المستثمر صاحب الامتياز<sup>43</sup> ، و نفس الأمر نجده بالنسبة للقانون رقم 87 - 19 الذي كان يتيح منح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة سنوية و ذلك من خلال نص المادة 06 التي تنص على ما يلي : " يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستفيدين يحدد وعائها و كفاءات تحصيلها و تخصيصها في قوانين المالية<sup>44</sup> .

وبعد دراستنا لمفهوم عقد الامتياز في المطلب الأول سنتطرق إلى تمييزه عن العقود المشابهة له في المطلب الثاني .

### المطلب الثاني: تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له

باعتبار عقد الامتياز عقد يمنح من قبل الدولة للشخص الطبيعي الجزائري الجنسية بناء على دفتر شروط، و اعتبار صاحب الامتياز مستثمرا يمارس نشاطه في المستثمرة الفلاحية بمفهومها الجديد، وذلك لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، و نظرا للتشابه أو الخلط الذي يمكن أن يقع بينه و بين عقود أخرى متشابهة له، تظهر ضرورة إبراز نقاط التشابه و الاختلاف بينهما، ومن أهم هذه العقود نجد حق الانتفاع الذي كان في السابق قبل عقد الامتياز و أيضا عقد الإيجار، لهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول يتضمن حق الانتفاع و الثاني يتناول عقد الإيجار.

#### الفرع الأول: حق الانتفاع

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف حق الانتفاع ثم بعدها تبيان أوجه التشابه و الاختلاف بينه و بين الامتياز المذكور في القانون رقم 10 - 03.

#### البند الأول: تعريف حق الانتفاع

حق الانتفاع حق مستمد من نموذج الإيجارات الطويلة الأمد المعروفة في القانون الروماني و الفرنسي باسم الأفتيوز و مدته 99 سنة ، وأيضاً هو حق مستلهم من نظام الحكم المعروف في الشريعة الإسلامية و المستعملة خاصة في استغلال الأراضي الوقف كطريقة لتفادي جمود أحكام هذا الأخير و تتراوح مدته حسب النظام ما بين 40 سنة إلى 60 سنة<sup>45</sup> .

<sup>43</sup> المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 ، المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 ، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79 ، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2010 .

<sup>44</sup> المادة 06 من القانون رقم 87 - 19 ، المصدر السابق.

<sup>45</sup> بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 73 .

وقد منح المشرع للمستفيدين بموجب عقد إداري حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة مقابل دفع إتاوة زهيدة كل سنة يحدد وعائها قانون المالية<sup>46</sup>، وهو حق عيني عقاري قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه<sup>47</sup>، كما أن الدولة قد تنازلت على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض، ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم و الأموال المتنازل عنها بصفة مطلقة على الشيوع حسب حصص متساوية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أصلا و استثناء يمكن استغلال هذه الحصص فرديا<sup>48</sup>.

و من هنا يختلف حق الانتفاع هذا عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني، إذ أن هذا الأخير ينتهي بانقضاء الأجل المعين، فان لم يعين اجل عد مقرر الحياة المنتفع<sup>49</sup>.

كما انه يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة لأنه غير قابل للنقل و التنازل و الحجز<sup>50</sup>، و يختلف عن حق الانتفاع الوارد في قانون الثورة الزراعية أيضا، إذ أن هذا الحق لا ينتقل إلا للورثة الذكور دون الإناث، وهو غير قابل للتنازل و الحجز<sup>51</sup>.

---

<sup>46</sup> بن يوسف بن رقية : شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزء 42، العدد 02، سنة 2000، ص 10.

<sup>47</sup> المادة 08 من القانون رقم 87 - 19، المصدر السابق.

<sup>48</sup> المادتان 07، 37 من القانون رقم 87 - 19، المصدر نفسه.

<sup>49</sup> المادة 852 من الأمر رقم 75 - 58، المصدر السابق.

<sup>50</sup> المادتان 05، 06 من الأمر رقم 68 - 653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فبراير سنة 1969.

<sup>51</sup> المادة 22 من الأمر رقم 71 - 73، المصدر السابق.

نلاحظ من خلال هذه المقارنة تطور مفهوم حق الانتفاع في التشريع الجزائري، فمن حق انتفاع مؤقت غير قابل للنقل و التنازل و الحجز إلى حق انتفاع مؤبد قابل للنقل و التنازل و الحجز و بهذه الكيفية أصبح لحق الانتفاع نفس الخصائص التي يتمتع بها حق الملكية و بهذا يمكن القول أن القانون رقم 87 – 19 قد ملك المستفيد حق الانتفاع<sup>52</sup>.

**البند الثاني: أوجه التشابه و الاختلاف بينهما**

**أولا : أوجه التشابه**

- حق الانتفاع يرد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و أيضا عقد الامتياز يرد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.
- كلاهما يتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>53</sup>.
- يمنح كل من حق الانتفاع الوارد في القانون رقم 87 – 19 و عقد الامتياز في القانون رقم 10 – 03 مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>54</sup>.
- يعتبر كلاهما من الحقوق العينية العقارية، قابلان للتنازل و الحجز و النقل<sup>55</sup>.
- يمنح كلاهما بموجب عقد إداري و لمدة معينة .

**ثانيا : أوجه الاختلاف**

- حق الانتفاع الوارد في القانون رقم 87 – 19 هو حق انتفاع دائم، أما الامتياز الوارد في القانون رقم 10 – 03 فهو حق مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد<sup>56</sup>.
  - الشخص الذي يبرم معه العقد هو المنتفع في القانون رقم 87 – 19 أما في القانون رقم 10 – 03 فالشخص يدعى المستثمر صاحب الامتياز.
  - في ظل القانون رقم 10 – 03 المتضمن عقد الامتياز هناك حق توسيع مساحة المستثمرة، بينما في ظل القانون رقم 87 – 19 السابق المتضمن حق الانتفاع فقد منع توسيع مساحة المستثمرة.
  - في عقد الامتياز إمكانية اكتساب عدة حصص و إدماجها في حصة واحدة أكبر لتوسيع مساحة المستثمرة، أما في حق الانتفاع اكتساب حصة واحدة و لا يمكن الانضمام إلى أكثر من جماعة<sup>57</sup>.
- هذا بالنسبة لتمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع أما بالنسبة لتمييزه عن عقد الإيجار فسنتناوله في الفرع الثاني.

**الفرع الثاني: عقد الإيجار**

سندرس في هذا الفرع إلى تعريف عقد الإيجار ثم تبيان أوجه التشابه و الاختلاف بينه وبين عقد الامتياز الوارد في القانون رقم 10 – 03.

**البند الأول: تعريف عقد الإيجار**

<sup>52</sup> بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 144.

<sup>53</sup> المادة 01 من القانون رقم 87 – 19، المصدر السابق و المادة 01 من القانون رقم 10 – 03، المصدر السابق

<sup>54</sup> المادة 06 من القانون رقم 87 – 19، المصدر نفسه و المادة 04 من القانون رقم 10 – 03، المصدر نفسه.

<sup>55</sup> المادة 08 من القانون رقم 87 – 19، المصدر نفسه و المادة 13 من القانون رقم 10 – 03، المصدر نفسه.

<sup>56</sup> المادة 06 من القانون رقم 87 – 19، المصدر نفسه و المادة 04 من القانون رقم 10 – 03، المصدر نفسه.

<sup>57</sup> المادة 09 من القانون رقم 87 – 19، المصدر نفسه و المادة 16 من القانون رقم 10 – 03، المصدر نفسه.

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم و يتولد عنه حقوق و التزامات شخصية و لو كان محله عقارا<sup>58</sup>.

و قد عرّفه المشرّع الجزائري في القانون المدني الجزائري المعدل بموجب القانون رقم 07 – 05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007 و بالتحديد في المادة 467 في الفقرة الأولى : "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"<sup>59</sup>.

ومن خلال هذا النص يتضح أن المشرّع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا لهذا العقد فإذا أردنا الوصول إلى تعريف شامل فإِنَّه يكون لزاما علينا التطرق إلى العناصر المكونة لهذا العقد.

و بالرجوع إلى نص المادة 467 من القانون المدني فإِنَّه يستفاد من ذلك أن عناصر عقد الإيجار تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل أجرة، حيث تكون هذه العناصر مرتبطة بحقوق طرفي العقد هما المؤجر و المستأجر<sup>60</sup>.

ولقد اتجه رأي إلى القول أن الامتياز هو عقد من عقود الإيجار لأن الإدارة تمنحه لمدة معينة مقابل دفع إتاوة سنوية إلا أن هذا الرأي انتقد من عدة جوانب و حيث أن عقد الإيجار يعد من عقود الإدارة لا من عقود التصرف و من أهم مميزاته أنه مؤقت ، ولا يترتب حقوق عينية على الشيء المؤجر بل ينشأ في جانب كل واحد من المؤجر و المستأجر حقا شخصيا<sup>61</sup>.

<sup>58</sup> جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر طبعة سنة 2006 ، ص 99 .

<sup>59</sup> المادة 467 من الأمر رقم 75 – 58 ، المصدر السابق.

<sup>60</sup> صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليمان: عقد الإيجار الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة المدية ، السنة الجامعية 2012 – 2013 ، ص 08.

<sup>61</sup> بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 151.



و بالرجوع إلى الامتياز نجده أنه عقد تمنحه الإدارة لطالب الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>62</sup>، ورغم هذه المميزات لعقد الامتياز و تشابها مع عقد الإيجار إلا أن عقد الامتياز ليس عقد إيجار لأن هذا الأخير يرتب حقوق و التزامات شخصية بينما الامتياز حق عيني . إلا أن هناك بعض أنواع عقود الإيجار التي ترتب حقوق عينية كالإيجارات طويلة المدة، حيث تشهر في المحافظة العقارية حتى يكون لها أثر قانوني اتجاه المتعاقدين أو الغير طبقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>63</sup>.

و عليه يتشابه عقد الامتياز في القانون رقم 10 - 03 مع عقد الإيجار طويل المدة في كثير من الخصائص، كما أن المشرع في نص المادة 29 منه نص على عدم التأجير من الباطن للأراضي الفلاحية و كأنه ضمنا يعترف أن هذا العقد هو عقد إيجار، لذا يمنع فكرة الإيجار من الباطن.

و لهذا يمكننا القول أن الإيجار هو أسلوب من أساليب تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وله إطار قانوني قائم بذاته، ويختلف عن عقد الامتياز اختلافا جوهريا من حيث القواعد و الآثار المترتبة عن كلاهما، حيث يعد الامتياز عقد من عقود القانون العام بينما الإيجار عقد من عقود القانون الخاص هذا من جهة و من جهة أخرى من الآثار المترتبة عن عقد الإيجار أنه يرتب التزامات شخصية ما بين المتعاقدين، بينما الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية حق عيني، كما أن عقد الإيجار طويل المدة يساوي ما بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، وهذا ما لا نجده في هذا العقد<sup>64</sup>.

<sup>62</sup> المادة 04 من القانون رقم 10 - 03، المصدر السابق.

<sup>63</sup> الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة بتاريخ

18 نوفمبر سنة 1975.

<sup>64</sup> آسية هتشان، المرجع السابق، ص 22.

## البند الثاني: أوجه التشابه و الاختلاف بينهما

### أولاً: أوجه التشابه

- في كلا العقدتين الإدارة هي المانحة لكل شخص طبيعي أو معنوي .
- كلاهما يعتبران أسلوب من اجل تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.
- كلاهما عقد مؤقت و يمنح لمدة معينة.
- كلاهما يعتبران عقد بمقابل.

### ثانياً : أوجه الاختلاف

- في عقد الامتياز يكون المقابل دفع إتاوة<sup>65</sup> ، أما في عقد الإيجار فالمقابل يكون الأجرة.
  - عقد الامتياز عقد من عقود القانون عام، بينما عقد الإيجار عقد من عقود القانون الخاص.
  - يرتب عقد الامتياز حق عيني<sup>66</sup> ، بينما عقد الإيجار يرتب حق شخصي<sup>67</sup> .
  - عقد الامتياز يكون قابل للتوريث، أما عقد الإيجار لا ينقل إلى الورثة<sup>68</sup> .
- وبعد دراستنا لماهية عقد الامتياز في المبحث الأول سنتناول الإطار القانوني لعقد الامتياز في المبحث الثاني.

<sup>65</sup> المادة 04 من القانون رقم 10 - 03 ، المصدر السابق.

<sup>66</sup> المادة 12 من القانون رقم 10 - 03 ، المصدر نفسه.

<sup>67</sup> بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 151 .

<sup>68</sup> المادة 469 مكرر 02 من الأمر رقم 75 - 58 ، المصدر السابق .

## المبحث الثاني: الإطار القانوني لعقد الامتياز

عقد الامتياز هو عقد مثله مثل العقود الأخرى له إطاره و نظامه القانوني الذي يتماشى معه ، وعقد الامتياز هو علاقة قانونية ثنائية الجانب تبرم بين الإدارة مانحة الامتياز و المستثمر صاحب الامتياز و الدولة المانحة باعتبارها مالكة للرقبة ، وستتناول هذين الطرفين في المطلب الأول أما في المطلب الثاني فستتطرق إلى شروط وإجراءات منح عقد الامتياز بمعنى الشروط الواجب توافرها في المستفيد " صاحب الامتياز" و أيضا الأرض محل الامتياز و كيفية منح عقد الامتياز من خلال إيداع الملف ثم دراسته من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز

لعقد الامتياز طرفين هما " المستثمر صاحب الامتياز" من جهة و الدولة المانحة باعتبارها مالكة للرقبة.

### الفرع الأول: المستثمر صاحب الامتياز

هو الشخص الطبيعي الجزائري الجنسية فلا يمنح الامتياز إذن إلى الشخص المعنوي و لا الأجنبي و بداية هو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية<sup>69</sup>، الذي استفاد من أحكام القانون رقم 87 – 19 و حائز على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية،

- أو قرار من الوالي.

و يجب أن يكون قد وقي بالتزاماته<sup>70</sup> بمفهوم القانون رقم 87 – 19، وليس من المقصين من الاستفادة بموجب أحكام المادة 07 من القانون رقم 10 – 03 وهم:

<sup>69</sup> خالد جروني: المرجع السابق، ص 07.

<sup>70</sup> المادة 05 من القانون رقم 10 – 03، المصدر السابق.

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوقا خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية،
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية فتؤجل إلى غاية إصدار الحكم النهائي<sup>71</sup>، وكذلك طبقا للمادة 19 من القانون رقم 10 - 03 يقضى و لا يمكن أن يحصل على حق الامتياز كل شخص إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير المجيدة<sup>72</sup>.

وعموما فالمستثمر صاحب الامتياز هو الشخص الذي تنطبق عليه أحكام المواد 09 و 10 من القانون رقم 87 - 19 أو من خلفه في الحقوق، أو الشخص الذي حصل بطريقة شرعية على حق انتفاع بمفهوم القانون السابق و الذي وقي بالالتزامات المفروضة عليه و بادر إلى إتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز<sup>73</sup>.

و القانون رقم 10 - 03 لم يأت بتعريف للمستثمر صاحب الامتياز لأن قانون التوجيه الفلاحي قد ورد به تعريف للمستثمر الفلاحي جاء عاما يشمل أي مستغل لأرض فلاحية مهما كان نظامها القانوني المهم هو ممارسة نشاط فلاحي في مستثمرة فلاحية بمفهوم المادة 45 من ذات القانون، وعموما فإن ملف تمويل نمط الاستغلال لا يتضمن لا بطاقة الاعتراف بصفة فلاح و لا بطاقة المستثمر الفلاحي، وذلك راجع إلى القيود التي فرضها المشرع فيما يخص منح حق الانتفاع بمفهوم القانون رقم 87 - 19 أو حتى الأنظمة التي سبقته، غير أن الإشكال يكمن في حالة الانتهاء من طلبات التحويل و تسليم عقود امتياز و بقاء أراضي متوفرة لإقصاء المستفيدين منها لعدم الوفاء بالالتزامات أو التخلي عن الحقوق بعدم تقديم طلب التحويل فكيف يتم منح هذه الأراضي و الأملاك السطحية؟

القانون رقم 10 - 03 أحال ذلك للتنظيم و المرسوم التنفيذي لم ينص على أي شروط إلا ما جاء في عرض أسبابه بلق الأراضي المتوفرة تمنح للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية.

<sup>71</sup> المادة 07 من القانون رقم 10 - 03، المصدر السابق.

<sup>72</sup> المادة 19 من القانون رقم 10 - 03، المصدر نفسه.

<sup>73</sup> خالد جروني: المرجع السابق، ص 08.

و نصّ المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 للقانون رقم 10 - 03 أن المستثمر يقدم تصريح شرطي مصادق عليه يتضمن بندا معيناً للأموال المستثمرة بوفائه بالتزاماته أي أن التمويل أو الحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالالتزامات القانونية وفقاً لقانون المستثمرات الفلاحية السابق و يبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذا ظهر أي إلقاء بأي تصريح كاذب<sup>74</sup>.

### الفرع الثاني: الدولة مالكة الرقبة

من أهم أسباب إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية و سنّ القانون رقم 10 - 03 هو " إعادة الاعتبار للدولة باعتبارها مالكة لرقبة الأراضي الفلاحية التابعة لأموالها الخاصة " لتبقي الدولة على ملكيتها للرقبة التي لن تتنازل عنها بأي حالة من الحالات ، كذلك من لتفرض رقابتها على هذه الأراضي التي تعتبر من أخصب و أجود الأراضي، فإذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فان الدولة تملك الرقبة ، حتى لو كان المستثمر صاحب الامتياز يملك سلطة التمتع بالأرض فلن هذا التمتع يكون في حدود قانونية تتماشى وسياسية التنمية و التخطيط و التوجيه الوطنية و مقتضيات المصلحة العامة ، بمعنى آخر يجب على المستثمر عند استعمال حقه مراعاة طبيعة و وظيفة الأرض الممنوحة و احترام تخصيصها ، و تم تأقيت حق الامتياز في القانون الجديد تفاديا لنتائج السياسات السابقة و التي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا يملك . و يمثل الديوان الوطني الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية باعتباره منظم و ضابط السياسة العقارية الفلاحية ، لكن الديوان لا يمثل الدولة مباشرة فيجب عليه الحصول على رأي مديرية الأملاك الوطنية و موافقتها أو رأي الوالي حسب الحالات و حسب الاختصاص<sup>75</sup>.

هذا بالنسبة للمطلب الأول أما بالنسبة للمطلب الثاني فستتطرق لشروط و إجراءات منح عقد الامتياز.

### المطلب الثاني: شروط و إجراءات منح عقد الامتياز

سندرس في هذا المطلب الشروط المتعلقة بمنح عقد الامتياز سواء كانت الشروط الخاصة بالشخص صاحب الامتياز أو الشروط المرتبطة بالأرض محل الامتياز وهذا في الفرع الأول أما الفرع الثاني فسنتناول إجراءات منح عقد الامتياز .

<sup>74</sup> خالد جروني : المرجع السابق، ص 08 ، 09 .

<sup>75</sup> خالد جروني : المرجع نفسه، ص 09 ، 10 .

## الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز

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

### البند الأول: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز

لقد حدد المشرع الجزائري شروط لا بد من توافرها في الشخص طالب الامتياز، و لا بد من الإشارة إلى أنه كأصل عام ، يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87 – 19 و الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية ، أو بقرار من الوالي ، كما لا بد أن يكونوا قد وقّوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون<sup>76</sup>.

و بالتالي الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 87 – 19<sup>77</sup> قد توفرت في الشخص طالب منح الامتياز بهذا المفهوم مسبقا ، لأنها نفس الشروط الواردة في القانون رقم 10 – 03<sup>78</sup> ، إلا أن المشرع أجاز حق اكتساب حق الامتياز لبعض الأشخاص عن طريق إعلان الترشح إذا توافرت فيهم الشروط المذكورة بالمادة 17 من القانون رقم 10 – 03 ، وهذا ما سيتم تبينه في فقرتين نتناول في الفقرة الأولى الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب الامتياز و في الفقرة الثانية الشروط المهنية الواجب توافرها في هذا الشخص.

### أولا: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية لطالب منح الامتياز

لقد نصت المادة 04 من القانون رقم 10 – 03 على أنه يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية و بالتالي لا يجوز للأجانب و الأشخاص المعنوية بمفهوم هذه المادة الاستفادة من هذه الأراضي<sup>79</sup>.

<sup>76</sup> المادة 05 من القانون رقم 10 – 03 ، المصدر السابق.

<sup>77</sup> المادتان 09 ، 10 من القانون رقم 87 – 19 ، المصدر السابق.

<sup>78</sup> المادة 17 من القانون رقم 10 – 03 ، المصدر السابق.

<sup>79</sup> آسية هثمان:، المرجع السابق، ص 31.

إلا أنّ القانون رقم 08 – 16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي<sup>80</sup>، و المرسوم التنفيذي رقم 11 – 06 الذي يحدد  
كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات  
العمومية قد أدرج الأشخاص المعنوية<sup>81</sup>.

كما اشترط المشرع الجزائري في الشخص طالب منح الامتياز أن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة  
التحرير<sup>82</sup>، لكن إثبات ذلك ليس بالأمر السهل، حيث أصدرت وزارة الفلاحة التعليمية رقم 156 بتاريخ 10 أبريل  
1993، المتعلقة بمستفيدي القانون رقم 87-19 والذين لهم سلوك معادي لحرب التحرير الوطني، و قد ورد فيها  
أنه لا بد من تشكيل فريق يتكون من ممثلين عن وزارة الفلاحة و الصيد فيها البحري ووزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية  
للمجاهدين و منظمة أبناء الشهداء، تتكفل هذه الأخيرة بتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين  
تلغى عقودهم الإدارية<sup>83</sup>.

مما يجعلنا نتساءل عن الوسيلة التي يلجأ إليها المشرع الجزائري لإثبات أن أصحاب الامتياز ليس لهم أي سلوك غير  
مشرف و مشين أثناء ثورة التحرير الوطني<sup>84</sup> وفي ظل القانون رقم 10-03 اشترط المشرع أيضا أنه لا يمكن لأي كان  
أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني إلا أنه في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة  
واحدة يمكن ذلك، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم<sup>85</sup>.

<sup>80</sup> المادة 20 من القانون رقم 08 – 16، المصدر السابق.

<sup>81</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11 – 06 المؤرخ في 10 يناير سنة 2011، الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة  
المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 02، الصادرة بتاريخ 12 يناير سنة 2011.

<sup>82</sup> المادة 19 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

<sup>83</sup> بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 130.

<sup>84</sup> آسية هتشان: المرجع السابق، ص 32.

<sup>85</sup> المادة 16 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق و المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

## ثانيا: الشروط المهنية الواجب توافرها في الشخص صاحب الامتياز

كما سبق القول اشترط القانون رقم 87-19 في المادة 10 بأنه يكون المستفيد عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا من ذوي الحقوق<sup>86</sup>.

والمشرّع الجزائري يحدد في القانون رقم 10-03 مادة تتعلق بالشروط المهنية بالنسبة للأشخاص الذين كانوا أعضاء في مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية مستفيدين من القانون رقم 87-19، لأنّ الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون رقم 87-19 يفترض أنها متوفرة في الشخص طالب منح الامتياز<sup>87</sup>، إلا أنه اشترط بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح الامتياز من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ولذا الأملاك السطحية المتوفرة تعطي الأولوية في هذه الحالة للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها<sup>88</sup>.

## البند الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

حدد المشرّع الجزائري شروطا لا بد من توافرها بالشخص طالب الامتياز، كما حدد أيضا شروط متعلقة بالأرض محل الامتياز وهي أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون رقم 87-19، وأن يكون محل الأرض غير مخصص لتسيير مرفق عام، وأن تكون الأملاك السطحية مرتبطة بالمستثمرات الفلاحية.

## أولا: أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون رقم 87-19

بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 نجد أن المشرّع الجزائري كان يهدف من خلال هذا القانون تحديد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

هذا من جهة<sup>89</sup>، ومن جهة أخرى ليست كل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة هي معينة بهذا القانون، فقد نص المشروع عن نفس القانون على أنه لا بد أن تكون هذه أملاك خاضعة للقانون رقم 87-19<sup>90</sup>، مما يفهم أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه ببيئات و مؤسسات عمومية لإنجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث أو التكوين و/ أو الإرشاد، أو الأراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية و شبه الصحراوية غير معنية بهذا القانون.

## ثانيا: أن يكون محل الأرض غير مخصص لتسيير مرفق عام

يعتبر الامتياز أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية أخضعه المشرّع لتسيير بعض أملاك الوطنية الخاصة<sup>91</sup>، وبالتالي الأرض الفلاحية المعنية بالقانون رقم 10-03 ليست مخصصة لتسيير مرفق عام و يجب أن تكون متواجدة بإحدى المناطق المصنفة<sup>92</sup>.

## البند الثالث: الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية

<sup>86</sup> بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 130.

<sup>87</sup> آسية هتشان: المرجع السابق، ص 32.

<sup>88</sup> المادة 17 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

<sup>89</sup> المادة 01 من القانون رقم 10-03، المصدر نفسه.

<sup>90</sup> المادة 02 من القانون رقم 10-03، المصدر نفسه.

<sup>91</sup> آسية هتشان: المرجع السابق، ص 34.

<sup>92</sup> سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص 86.



بالإضافة لاستغلال الأراضي الفلاحية اشترط المشرع الجزائري أيضا استغلال الأملاك السطحية التابعة للمستثمرة الفلاحية، ويقصد بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، و لاسيما المباني و الأغراس ومنشآت الري... الخ<sup>93</sup>، و على الشخص الطبيعي الذي يقوم باستغلال الأراضي الفلاحية و لذا الأملاك السطحية المتصلة بها لا بد من أن يبيّن قوام الأملاك الممنوحة للمستثمرات الفلاحية صاحب الامتياز حيث لا بد من معرفة :

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح المسقي عنه.
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني.
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز<sup>94</sup>.

و لقد نص القانون 87-19 على أن الدولة تمنح للمنحج حق امتلاك الأملاك المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ماعدا الأرض، و يتم التنازل عنها مقابل مبلغ مالي<sup>95</sup>، أما القانون رقم 10-03 أصبحت الأملاك السطحية كالأرض لا يمكن التنازل عنها وعلى المستثمر صاحب الامتياز استغلاله استغلالا أمثلا، وضمن حمايتها كالأرض الفلاحية.

و بعد تناولنا شروط منح عقد الامتياز في الفرع الأول سنتطرق إلى إجراءات منح عقد الامتياز في الفرع الثاني.

<sup>93</sup> المادة 04 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

<sup>94</sup> المادة 06 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

<sup>95</sup> المادة 07 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق.

## الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز

سنتناول في هذا الفرع الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز و ذلك من خلال تقسيم هذا الفرع إلى بندين في الأول الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما في البند الثاني إجراءات إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة.

### البند الأول: الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تتضمن هذه الإجراءات كيفية إيداع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم دراسته من قبل هذا الأخير .

#### أولاً: إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية خاضعة للقانون رقم 87-19<sup>96</sup>، مع الإشارة إلى أن إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز مرتبط بجل مدته 12 شهرا ابتداء من تاريخ 18 أوت 2010 وعند انتهاء الأجل المذكور أعلاه، وبعد إغزارين متباعدين بفترة شهر يشتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرين طالبي الامتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية<sup>97</sup> لا بد أن يحتوي ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز على الوثائق التالية :

- استمارة وفق نموذج محدد<sup>98</sup> تملأ بشكل واف،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها،
- شهادة فردية للحالة المدنية،
- نسخة من عقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي،
- نسخة من مخطط تمديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر اللهية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي،

<sup>96</sup> المادة 09 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

<sup>97</sup> المادة 30 من القانون رقم 10-03، المصدر نفسه.

<sup>98</sup> انظر الملحق رقم 01

- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزامه بمفهوم القانون 87-19 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الذي تم إعداده وفق نموذج محدد<sup>99</sup>،

- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>100</sup>.

### ثانياً: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بعد إيداع ملف طلب تحويل الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87<sup>101</sup> بدراسته من خلال التأكد من الوثائق المذكور أعلاه، والمتعلقة بالملف<sup>102</sup>.

كما لا بد أن يتأكد أن المستثمر ليست في حالة نزاعات قضائية، لأن في حالة وجود قضايا لدى الجهات القضائية، فإنه لا يمكن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلا بعد بث الجهات القضائية نهائياً<sup>103</sup>.

<sup>99</sup> انظر الملحق رقم 02.

<sup>100</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

<sup>101</sup> المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فبراير 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 18، الصادرة بتاريخ 28 فبراير سنة 1996.

<sup>102</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

<sup>103</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

إذا توفرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز و بالخصوص القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط<sup>104</sup> المرفق في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يرسل الديوان للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر<sup>105</sup>.

أما إذا ارتبطت دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز معلومات تكميلية أو استحق التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها<sup>106</sup>.

تشكل اللجنة الولائية من:

- مدير أملاك الدولة.

- مدير المحافظة العقارية .

- مدير المصالح الفلاحية.

- مدير مسح الأراضي.

- مدير التعمير و البراء.

- مدير التنظيم و الشؤون العامة.

- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا .

كما يكمن لهذه اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها<sup>107</sup>.

ودراسة الملفات من قبل لجنة المذكورة سابقا تكون أمام حالتين :

**الحالة الأولى:** إذا تم قبول الملف المعني يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط و إرساله مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز.

**الحالة الثانية:** إذا لم يقبل الملف المعني ، يعلم الوالي المعني بالامر عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفرض منح الامتياز و ماعلى طالب الامتياز إلا تقديم الطعن لدى الجهات القضائية المعنية<sup>108</sup>.

<sup>104</sup> انظر الملحق رقم 03 .

<sup>105</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر السابق .

<sup>106</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر نفسه .

<sup>107</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر نفسه .

<sup>108</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المصدر نفسه .

## البند الثاني: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الامتياز

تتضمن هذه الإجراءات الجهة المكلفة بالإعداد عقد الامتياز ثم تسجيله و شهره:

### أولاً: الجهة المكلفة بإعداد عقد الامتياز

يعتبر إعداد عقد الامتياز من المهام الموكلة لمصالح إدارة أملاك الدولة، و حتى تسير عملية إعداد عقود الامتياز لا بد عليها إنشاء خلية على مستوى المديرية مهمتها دراسة الملفات المرسله من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و في حالة وجود ملفات ناقصة تقوم مديرية أملاك الدولة بإرجاعها للديوان الوطني للأراضي الفلاحية. أما إذا كانت الملفات كاملة فتقوم بتحرير عقد الامتياز<sup>109</sup>، و تسجيله لدى المصالح التسجيل و الطابع، و أخيراً تشهره في المحافظة العقارية<sup>110</sup>.

وبالرجوع إلى القانون رقم 10-03 نجده ينص على أن إعداد عقد الامتياز من مهام مصالح إدارة أملاك الدولة، باسم كل مستثمر تتوفر فيه الشروط المذكورة في هذا القانون هذا من جهة، ومن جهة أخرى نص على أنه عندما يتعلق الأمر بمسثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ و بمحخص متساوية<sup>111</sup> وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ و باسم الورثة<sup>112</sup>. كما أنه وتبسيطا للإجراءات، فإن إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد من حق الامتياز حيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد<sup>113</sup>.

<sup>109</sup> انظر الملحق رقم 04.

<sup>110</sup> آسية هتشان : المرجع السابق ص 38.

<sup>111</sup> المادة 06 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق .

<sup>112</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

<sup>113</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.

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

-لقب و اسم وتاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الامتياز .

-الحصص المحصل عليها في الشبوع،عند الاقتضاء.

-مدة الامتياز .

-موقع الأرض وقوام الأراضي و الأملاك السطحية كما هي مبينة في وثيقة جرد الأملاك<sup>114</sup> .

حيث يجرى في 03 نسخ ،تسلم نسختين منه بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تليغ نسخة منه من طرف هذا الأخير لفائدة المستثمر<sup>115</sup> .

#### ثانيا: تسجيل و شهر العقد

نص القانون رقم 10-03 على أنه " تعفى إجراءات الإعداد و التسجيل و الإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف"<sup>116</sup> .

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى المستثمر صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل و الشهر

، كما أن المستثمر صاحب الامتياز معفى من القيام بهذه الإجراءات حيث يقوم إدارة أملاك الدولة تسجيل عقد

الامتياز بمصلحة التسجيل و الطابع و شهره في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز<sup>117</sup> ويعتبر شهر عقد الامتياز ذو أهمية كبيرة حيث أن هذا العقد لا أثر له .

من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات

العقارية،وهذا طبقا للمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس

السجل العقاري<sup>118</sup> .

<sup>114</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ،المصدر السابق.

<sup>115</sup> آسية هتشان: المرجع السابق، ص 39

<sup>116</sup> المادة 08 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق

<sup>117</sup> آسية هتشان: المرجع السابق، ص 39

<sup>118</sup> جمال بوشنافة: المرجع السابق، ص 225

و نظرا للأهمية البالغة التي توليها السلطة العليا للإسراع في الانتهاء من إعداد عقود الامتياز فإنه يتعين على مدير الحفظ العقاري حث المحافظ العقاري العمل على إعطاء الأولوية لشهر عقود الامتياز<sup>119</sup>.

عند إعداد العقد و شهره المحافظة العقارية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض<sup>120</sup> و يقدم نسخة من عقد الامتياز إلى المستثمرات صاحب الامتياز.

و بعد دراستنا للفصل الأول المتضمن عقد الامتياز لكآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة سنتطرق في الفصل الثاني إلى آثار عقد الامتياز.

---

<sup>119</sup> آسية هتشان: المرجع السابق، ص 39.

<sup>120</sup> المادة 10 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

الفصل الثاني:

آثار عقد الامتياز



## الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

بعد دراستنا في الفصل الأول لمفهوم عقد الامتياز والشروط المفروضة قانوناً، إضافة إلى دراستنا لإجراءات

إعداده فإننا سنتناول في هذا الفصل الحقوق و الالتزامات المتبادلة بين المستفيد و الدولة، بحيث يترتب في ذمة كل طرف مجموعة من الحقوق و الالتزامات، فبالنسبة لحقوق المستفيد تتمثل في الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية، الحق في تشييد المستثمرة، في رهن حق الامتياز، التنازل على حق الامتياز، في تجديده، في نسخه، و الحق في الخروج من الشبوع و أيضا انتقال حق الامتياز للورثة.

أما بالنسبة للالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد فتتمثل في المشاركة في أشغال المستثمرة و المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و غيرها من الالتزامات.

أما حقوق الدولة فتتمثل في الحق في ممارسة الرقابة، الحق في توقيع الجزاء، ممارسة حق الشفعة، الحق في اقتضاء الإتاوة.

أما بالنسبة لالتزامات الدولة فتتمثل في الرقابة على استغلال المستثمرة الفلاحية.

وبذلك سيتم معالجة الحقوق و الالتزامات لطرفي العقد في المبحث الأول، بدراسة حقوق و التزامات صاحب الامتياز في المطلب الأول، ودراسة حقوق و التزامات الدولة مانحة الامتياز في المطلب الثاني، أما المبحث الثاني فسنعالج فيه انتهاء عقد الامتياز، بدراسة نهاية عقد الامتياز بالطرق العادية في المطلب الأول، ونهاية عقد الامتياز بالطرق غير العادية في المطلب الثاني.

## المبحث الأول: حقوق والتزامات طرفي العقد

يترتب على عقد الامتياز حقوق و التزامات متبادلة بين أطرافه، لذلك سنتناول أولاً آثاره بالنسبة للمستفيد في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني فيتناول آثاره بالنسبة للدولة أي الإدارة المانحة للامتياز. لذلك فالمشرع عندما أصدر القانون رقم 10-03 فإنه وضع ضوابط و تنظيمات حتى يسير عليها كل عضو أو مستفيد له في الحق في إبرام عقد مع الدولة لمنحه الامتياز على مستثمرة فلاحية، لذلك لابد عليه من احترام هذه القواعد<sup>121</sup>.

### المطلب الأول: حقوق و التزامات صاحب الامتياز

سنقوم في هذا المطلب بدراسة حقوق المستثمر صاحب الامتياز، والالتزامات التي يجب عليه القيام بها، و ذلك بمقارنة هذه الحقوق بحق الانتفاع الدائم، حيث نقوم بدراسة حقوق صاحب الامتياز في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني فسيتم دراسة التزامات صاحب الامتياز.

#### الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز

بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة نجده قد رتب حقوق بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز<sup>122</sup>، و ذلك بمقارنته مع القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>123</sup>، وعليه سيتم دراسة هذه الحقوق فيما يلي :

#### البند الأول: الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية

حسب ما هو منصوص عليه في القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية سواء كانت هذه المستثمرة فردية أو جماعية و من ثمة له الحرية في استغلال الأراضي و الأملاك السطحية الموضوعية تحت تصرفه، بشرط أن يكون هذا الاستغلال وفق للتشريع المعمول به و لأغراض فلاحية فقط<sup>124</sup>. و ليس له الحق في استعمال مباني المستثمرة الفلاحية لأهداف ليس لها صلة بالنشاطات الفلاحية، أو أن يقوم بتأجير الأراضي أو الأملاك السطحية من الباطن<sup>125</sup>.

<sup>121</sup> وسام ازنايني، نسيمه خيارى: المرجع السابق، ص 30.

المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>122</sup>

المواد 23-42 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق.<sup>123</sup>

المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>124</sup>

المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>125</sup>

ومن ثمة يتعين على أعضاء المستثمرة استغلال كل الأراضي استغلالاً أمثلاً حراً ، و أن يجتنبوا كل عمل من شأنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة ، وأن يكون هذا الاستغلال مطابقاً لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام هذا القانون و كذا للبنود و الشروط و الالتزامات المحدد في دفتر الشروط <sup>126</sup> ، و هذا الحق تم النص عليه في القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم . و الذي أعطى المنتفع الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية استغلالاً أمثلاً بصفة جماعية و على الشيوخ و المحافظة على طابعها الفلاحي و تنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد في قيمتها <sup>127</sup> ، و هذا الحق يعطي أيضاً للمستثمر صاحب الامتياز الحرية في إبرام عقد الشراكة مع الغير بموجب عقد رسمي مشهور مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو المعنويين خاضعين للقانون الجزائري و يتعين على الموثق في هذه الحالة توثيق العقد و يقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك <sup>128</sup> ، و هذا العقد المتضمن الشراكة قد يكون سنوياً أو متعدد السنوات <sup>129</sup> .

### البند الثاني: الحق في تشييد المستثمرة الفلاحية

المستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروري و ذلك بهدف استغلال أمثلاً و أفضل للأراضي الفلاحية و يكون ذلك بمراعاة استثناء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها ، إلا أنّ هذا الحق لا يعطي للمستفيد الحرية للقيام بالتشييد وإنما لا بد له من الحصول على الترخيص المسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذا الأخير الذي يقوم بإعلام إدارة أملاك الدولة حتى تقوم بإعطاء رأيها إما بالموافقة أو الرفض <sup>130</sup> كما أن هذا الحق تم النص عليه في القانون السابق حيث أعطى للمنتفع الحق في تكوين المستثمرة الفلاحية من قطع أرضية لا يتلائم حجمها مع طاقة العمل إذا كانت المستثمرة مشكّلة من جماعة، كما أن المنتفع له الحق أيضاً في إدماج المستثمرة الفلاحية ضمن مستثمرة أخرى و من ثمة يمكن منحها لاستثمار فردي وفق الشروط المحددة في المادة 10 من القانون رقم 87-19 <sup>131</sup> .

المادة 23 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق. <sup>126</sup>

المادتان 18، 19 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق. <sup>127</sup>

المادة 21 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق. <sup>128</sup>

المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>129</sup>

المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>130</sup>

المادة 37 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق. <sup>131</sup>

### البند الثالث: الحق في رهن العقار (رهن حق الامتياز)

لقد أعطى المشرع للمستثمر الحق في رهن الحق العيني العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لفائدة هيئات القرض وذلك من أجل تمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية ، كما أن هذا الحق يشمل أيضا البيانات التي يمكن تشييدها<sup>132</sup>.

كما أن المشرع أعطى للمنتفع في القانون رقم 87-19 الحق أيضا في الحصول على قروض من أجل تمويل نشاطاته لسير المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية<sup>133</sup>. وهذا الحق يعتبر رهن الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض<sup>134</sup>.

### البند الرابع: التنازل عن حق الامتياز

يكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز و ذلك في حالة العجز أو في حالة بلوغ سن التقاعد<sup>135</sup>، و في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>136</sup> وبذلك يقوم هذا العضو بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة ، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمدة المحددة بثلاثين يوما<sup>137</sup>.

المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>132</sup>

المادة 41 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق.<sup>133</sup>

المادة 12 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>134</sup>

المادة 14 من القانون 10-03، المصدر نفسه.<sup>135</sup>

المادة 15 من القانون 10-03، المصدر نفسه.<sup>136</sup>

المواد 17، 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>137</sup>

وعندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز يقوم المتنازل بكل الشكليات الإجرائية للقيام بالتنازل<sup>138</sup>.

ويكون هذا التنازل في أي وقت كان بشرط أن يقوم بالتنازل بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>139</sup>. فالمشرع قد أعطى للمنتفع مدة 05 سنوات من استغلال المستثمرة الفلاحية حتى يحق له التنازل عن حقه و ذلك في حالة الوفاة<sup>140</sup>، ولا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطى الأولوية في هذه الحالة للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية<sup>141</sup>، وفي حالة تعدد الورثة أو ذوي الحقوق يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحد و يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجاناً لأحدهم أو يبيعوا حصتهم<sup>142</sup>.

### البند الخامس: الحق في تجديد عقد الامتياز

أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تجديد الامتياز بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما<sup>143</sup>. ويودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمدة 12 شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه<sup>144</sup>، ومن ثمة يصبح عقد الامتياز ساري المفعول بمجرد نشره في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل و يتحمل مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية<sup>145</sup>.

المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>138</sup>

المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>139</sup>

المادة 23 من القانون رقم 87-19، المصدر نفسه.<sup>140</sup>

المادة 27 من القانون رقم 87-19، المصدر نفسه.<sup>141</sup>

المادة 26 من القانون رقم 87-19، المصدر نفسه.<sup>142</sup>

المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>143</sup>

المادة 02/14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>144</sup>

المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>145</sup>

أما حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون رقم 87-19 في استغلال مؤبد للأراضي الفلاحية و ملكية تامة للأموال الأخرى كالمنشآت،البنائيات وهذا الحق كانت مدته 99 سنة و في حالة وفاة العضو تنتقل حصته للورثة<sup>146</sup>. لذلك تنازلت الدولة عن هذا الحق بصفة دائمة مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>147</sup>.

إلا أنه بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يجوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر إلى الأملاك المختصة للدولة<sup>148</sup>.

### البند السادس:الحق في فسخ عقد الامتياز

إن للمستفيد صاحب الامتياز الحق في طلب الفسخ لعقد الامتياز و يكون بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل<sup>149</sup>. ويكون هذا الفسخ في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد قيل إبرام العقد ،ومن ثمة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها<sup>150</sup> ومن ثمة تستعيد الدولة المستثمرة الفلاحية و تمنحها لشخص آخر تتوفر فيه بنفس الشروط التي نص عليها القانون المعمول به<sup>151</sup>.

<sup>146</sup> بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص 190.

<sup>147</sup> بن يوسف بن رقية، المرجع نفسه ، ص 110.

<sup>148</sup> المادة 05 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

<sup>149</sup> المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.

<sup>150</sup> المادة 02 / 26 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

<sup>151</sup> المادة 04 / 30 من القانون رقم 10-03، المصدر نفسه.

## البند السابع: الحق في الخروج من الشيوع

إنّ المشرع قد حوّل للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية و كذا الأملاك السطحية الملحقة بها حسب دفتر الشروط ، و لقد أعطى له أيضا الحق في إدارة مستثمراته مباشرة و شخصيا بالإضافة إلى أنّ له حق إبرام عقد شراكة مع أعضاء آخرين يخضعون لنفس الشروط <sup>152</sup>، وفي هذه الحالة يتم تحديد العلاقة فيما بينهم ، كطريقة التعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية ، أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية أو توزيع و استعمال المداخيل <sup>153</sup>.

إلا أن المشاركة تسمح للعضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية الحق في الخروج من الشيوع قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490-97 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية <sup>154</sup>.

ويتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية <sup>155</sup>.  
ومن ثمة لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساهمتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية <sup>156</sup>.

المادة 22 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق. <sup>152</sup>

المادة 02 / 22 من القانون رقم 10-03، المصدر نفسه. <sup>153</sup>

المادة 02 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>154</sup>

المادة 11 / 02 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق. <sup>155</sup>

المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>156</sup>

## البند الثامن: انتقال حق الامتياز للورثة

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز ، فإن وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى التوقف عن الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الامتياز<sup>157</sup> ، ففي هذه الحالة و لضمان استمرارية استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية ، نص المشرع في المادة 13 من القانون رقم 10-03 على أن حق الامتياز قابل للتوريث<sup>158</sup> .

حيث ينتقل حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها إلى الورثة كل حسب نصيبه القانوني و الشرعي في التركة.

لقد حدد المشرع أجلا ممنوحا للورثة مدته سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم<sup>159</sup> من أجل اختيار أحد الحالات التالية :

**الحالة الأولى:** اختيار واحد منهم ليمثلهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،

**الحالة الثانية:** التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم،

**الحالة الثالثة:** التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة قانونا.

بعد انقضاء المدة المحددة أعلاه و التي تمنح للورثة اختيار أحد هذه الحالات ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهات القضائية المختصة<sup>160</sup> .

## الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز

من أهم الالتزامات التي كرسها القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو المشاركة في إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة و حماية و استغلال و المحافظة على وحدتها.

## البند الأول: الإطلاع على الأملاك الممنوحة

يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له ،ويجب عليه أن يوفر الوسائل اللازمة و الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له<sup>161</sup> .

المادة 24 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>157</sup>

المادة 13 من القانون رقم 10-03، المصدر نفسه.<sup>158</sup>

انظر الملحق رقم 05.<sup>159</sup>

المادة 25 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>160</sup>

المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>161</sup>



و الجدير بالذكر أنّ مهمة الإطلاع على قوام الأملاك الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز أصبحت ممكنة جدا و سهلة من خلال أنّ إجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز تفرض القيام بمجرد عام للأملاك و الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، و بالتالي عند منح الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز يكون بحوزته كافة المعلومات عن الأراضي و الأملاك السطحية التابعة لمستثمرته سواء كانت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية<sup>162</sup>.

### البند الثاني: المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة

إن المشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة هو ذلك المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو و الذي لا يمكن له أن تنتفع به المستثمرة في ممارستها نشاطها<sup>163</sup>، و من ثمة يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراهم الفلاحية مباشرة و شخصيا<sup>164</sup>، وعندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم و لاسيما منها طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية بالإضافة إلى توزيع و استعمال المداحيل<sup>165</sup> وفي حالة ما إذا كانت هناك مستثمرة فلاحية جماعية وقام عضو من أعضاء هذه المستثمرة بعرقلة سير المستثمرة يجوز للأعضاء الآخرين أن يطلبوا من المحكمة أن تثبت ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني أو التنازل عنها لذلك يجب على المستفيد أن يقوم بتسخير قوة عمله في خدمة الأرض<sup>166</sup>.

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 53. <sup>162</sup>

بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 173. <sup>163</sup>

المادة 22 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق. <sup>164</sup>

المادة 22 / 01 من القانون رقم 10-03، المصدر نفسه. <sup>165</sup>

بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 175، 176. <sup>166</sup>

### البند الثالث: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي

يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية استغلال كل الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل بصفة جماعية أو فردية، و أن يجتنبوا كل عمل من شأنه أن يعرقل السير الحسن للمستثمرة<sup>167</sup>، وعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة<sup>168</sup>، وكل تغيير أو تعديل في التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية أو في مشتملات الحقوق العينية العقارية تعتبر باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار<sup>169</sup>، لذلك يجب القيام بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحققة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به<sup>170</sup>، و هذا الالتزام قد تم النص عليه في القانون السابق الذي نص عليه في المادة 18 من القانون رقم 87-19.

### البند الرابع: إبرام عقد الشراكة

على المستثمر صاحب الامتياز الالتزام و التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها و ذلك طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما<sup>171</sup>، وهذا العقد قد يكون سنوياً أو متعدد السنوات و مبرم مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، و يتعين على المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك<sup>172</sup>.

بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 177. <sup>167</sup>

المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>168</sup>

بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 177. <sup>169</sup>

المادة 23 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق. <sup>170</sup>

المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>171</sup>

المادة 21 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق. <sup>172</sup>

ومن ثمة يكون للمستثمر صاحب الامتياز مجال حرية التصرف لإبرام عقد الشراكة و كل إجراء يقوم به يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على علم بذلك و معرفة ما يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمر<sup>173</sup>.

### البند الخامس: دفع الإتاوة

باعتبار أنّ الامتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية و الذي يدعى بالمستثمر صاحب الامتياز الذي له الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة أربعين سنة قابلة للتجديد، و يكون ذلك مقابل التزام المستثمر صاحب الامتياز بدفع الإتاوة السنوية التي يتم تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية<sup>174</sup>.

وهذه الإتاوة يتم دفعها في شكل أقساط و في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا، و يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات، حيث يؤدي الإخلال بهذا الالتزام أي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز<sup>175</sup>، كما أنّ على الهيئات والمؤسسات و الشركات العمومية التي توضع الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة مهما كان طابعها و كذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز، حيث يمنح هذا العقد مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية<sup>176</sup>.

و بالرجوع إلى القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم فكان يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة كل سنة و يحدد وعائها و كيفية تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية<sup>177</sup>، و يكون مبلغ الإتاوة زهيدا و ذلك من أجل دفع المستفيد إلى خدمة الأرض ولا يستطيع المستفيد التهرب عن دفعها عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها أو في حالة جفاف أو حدوث كوارث طبيعية، ولهذا تكيف هذه الأرض من الناحية الشرعية على أنّها أراضي خراج، لأن الإتاوة في حقيقة الأمر ما هي إلا ضريبة على الأرض لا على الإنتاج<sup>178</sup>، كما أنّه في حالة إخلال المنتفع بالتزاماته و المتمثلة في عدم دفعها يؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع.

المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>173</sup>

المادة 04 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>174</sup>

المادة 09 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>175</sup>

المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06، المصدر السابق.<sup>176</sup>

المادة 02، 06 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق.<sup>177</sup>

<sup>178</sup> بن يوسف بن رقية: شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 25.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 10-03 اعتبر أنّ الإخلال بهذا الالتزام يعتبر فسخ لعقد الامتياز، أما بالنسبة للقانون رقم 87-19 اعتبره إسقاط للحق<sup>179</sup>.

وبعد دراسة حقوق و التزامات صاحب الامتياز في المطلب الأول سنتطرق إلى دراسة حقوق و التزامات الدولة مانحة الامتياز في المطلب الثاني .

## المطلب الثاني: حقوق و التزامات الدولة مانحة الامتياز

سيتم في هذا المطلب معالجة حقوق الدولة باعتبارها مانحة الامتياز و الالتزامات المترتبة عليها حيث نقوم بدراسة حقوق الدولة في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فسيتم دراسة التزامات الدولة .

### الفرع الأول :حقوق الدولة مانحة الامتياز

إنّ من أهم الحقوق المخولة للدولة الممثلة باسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الحق في الرقابة ،الحق في توقيع الجزاء ،الحق في ممارسة الشفعة و أيضا الحق في اقتضاء الإتاوة.

### البند الأول:الحق في ممارسة الرقابة {سلطة الرقابة}

يقصد بسلطة الرقابة " le pouvoir de contrôle " أي لها الحق في مراقبة المتعاقد معها في تنفيذ التزاماته التعاقدية واللائحية<sup>180</sup>.

لقد منح المشرّع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت ، وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03 و النصوص المتخذة لتطبيقه ،و كذا بنود دفتر الشروط.

كما أنه ألزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة من خلال السماح لهم بالدخول إلى المستثمرة و تزويدهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة من إنجاز عملهم<sup>181</sup> ، وتعد هذه السلطة ذات أهمية كبيرة للحفاظ على الأراضي الفلاحية و حسن استغلالها ،وذلك لأنه من بين أسباب فشل الأنظمة السابقة التي نجم عنها تدهور الأراضي الفلاحية و تقلص مساحتها و تغيير وجهتها الفلاحية، هو غياب شبه تام للإدارة، لذا و تفاديا للوقوع في نفس الخطأ نص المشرّع على حق الإدارة في ممارسة حق الرقابة ،إلا أن النص القانوني غير كاف ،بل لابد من تفعيله في الميدان بشكل مستمر ودوري ،بأن توفر لأعوان الرقابة كافة الإمكانيات البشرية و المادية من أجل متابعة نشاطات المستثمرة الفلاحية ،و مدى التزام المستثمرين أصحاب الامتياز بالتزاماتهم التعاقدية و اللائحية.

وسام ازنايني، نسيمة خيارى: المرجع السابق، ص 38. <sup>179</sup>

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 60. <sup>180</sup>

المادة 04 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>181</sup>

مع الإشارة أن القانون رقم 87-19 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 نص على سلطة الرقابة ، حيث كانت تتولى الدولة عن طريق المديرية الفلاحية بالولايات و تحت سلطة الوالي بصفتها ممثلا للدولة القيام بالزيارات الميدانية و التفتيشات بمعاينة المخالفات ، و رفع تقرير للوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء ، يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيد و حل المستثمرة<sup>182</sup> ، إلا أنه بسبب عدم تفعيل سلطة الرقابة بشكل مستمر في الواقع ، أدى إلى سوء استغلال الأراضي الفلاحية .

### البند الثاني :الحق في توقيع الجزاء {سلطة توقيع الجزاءات}

إن أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء للقضاء ، والتي هي بمثابة عقوبة لضمان تنفيذ العقد ، و هذه الجزاءات متنوعة فمنها الجزاءات المالية ، ووسائل الضغط و الإكراه المختلفة وأخيرا الفسخ .

وفي نفس السياق نص المشرع في القانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على الجزاءات المالية و الفسخ الإداري كجزاء الإخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية و اللائحية<sup>183</sup> .

### البند الثالث :الحق في ممارسة الشفعة

الشفعة هي رخصة تميز الحلول محل المشتري في بيع العقار<sup>184</sup> ، و يدخل في مدلول العقار كل حق عيني ، كالحق العيني الناتج عن حق الانتفاع و حق الامتياز .

و حق الشفعة نجده منصوص في القانون رقم 87-19 الذي أعطى للدولة الممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة بصفتها مالكة الرقبة و حق التصرف للمستفيد<sup>185</sup> ، بالإضافة إلى أن لهذا الديوان صلاحيات واسعة في ممارسة حق الشفعة ، له الحق في التأجير و البيع و كذا الاستغلال المباشر إذ أنه مخول بتطبيق التنظيم العقاري و تنفيذ السياسة العقارية<sup>186</sup> .

ليلي زروقي، حمدي عمر باشا: المرجع السابق، ص 120 .<sup>182</sup>

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 61 .<sup>183</sup>

المادة 07 من الأمر رقم 75-58، المصدر السابق.<sup>184</sup>

المادة 24 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق.<sup>185</sup>

<sup>186</sup> ليلي زروقي: التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2011، ص

## أولاً: شروط الأخذ بالشفعة

يتبين من أحكام القانون المدني و القانون رقم 03-10 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر شرطين: أولهما وجود تنازل بالبيع بعوض أو دون عوض لأحد ذوي حقوق المستفيد<sup>187</sup>، و بالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة أو الوصية أو المقايضة أو انتقال الحصص عن طريق الإرث<sup>188</sup>.

ثانيهما وجود شفيع هو الدولة ممثل عنها بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أن الملاحظ أن المشرع الجزائري أعطى الأولوية لأعضاء آخرين في المستثمرة حق ممارسة حق الشفعة، قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>189</sup>، و قد أحسن ما فعل المشرع عندما أعطى لهم الأولوية لمالك الرقبة طبقاً لنص المادة 795 من القانون المدني، و في هذه الحالة الدولة هي مالكة الرقبة.

## ثانياً: إجراءات الأخذ بالشفعة

لقد حدد المشرع الجزائري إجراءات للأخذ بحق الشفعة سواء في أحكام القانون المدني أو القانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي رقم 03-10 وهي:

1. **إبداء الرغبة:** عندما يرغب المستثمر صاحب الامتياز في التنازل عن حقه في الامتياز الوارد على الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و في هذه الحالة لا بد أن نفرق ما بين حالة المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية.
  2. **حالة المستثمرة الفلاحية الفردية:** في هذه الحالة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة<sup>190</sup>، و طبقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، فعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يبدي رغبته في الأخذ بالشفعة إلى كل من البائع و المشتري في أجل ثلاثين يوماً، تبدأ من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع و المشتري، و إلا سقط حقه في الشفعة المادة 799 من القانون المدني تنص على: "من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع و المشتري وإلا سقط حقه".
- يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، و إلا كان التصريح باطلاً<sup>191</sup>.

المادة 14 من القانون رقم 03-10، المصدر السابق.<sup>187</sup>

بن يوسف بن رقية: شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 188.<sup>188</sup>

المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>189</sup>

المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>190</sup>

بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 189.<sup>191</sup>

3. في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية: منح المشرع لأعضاء المستثمرة الآخرين حق ممارسة حق الشفعة، و قد أحسن بما فعل بإضافتهم، لأن أعضاء المستثمرة الفلاحية الآخرين هم أصحاب الامتياز على الشيوخ و الأولى أن يكتسب أحدهم حق الامتياز أفضل من أن يكتسبه أجنبي، لاستمرار طريقة الاستغلال فيما بينهم دون تغيير فخروج أحدهم لا يؤثر على كفاءات الاستغلال إذا بقي نفس أعضاء المستثمرة، بينما اكتساب عضو جديد لحق الامتياز قد يكون سببا لعرقلة السير الحسن للمستثمرة<sup>192</sup>.

في هذه الحالة يعلم المستثمر صاحب الامتياز الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل، وهذا الأخير يخطر كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، و يتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل ثلاثين يوما<sup>193</sup>. عند إبداء رأيهم الإيجابي بممارسة حق الشفعة يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض مباشرة الشكليات الإجرائية للتنازل<sup>194</sup>. في حالة الرد السلبي أو غياب الرد بعد انقضاء 30 يوما بدوره يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل عن رغبته في ممارسته حق الشفعة<sup>195</sup>.

وفي حالة عدم إبداء رغبة من الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يخصص هذا الأخير للمستثمر صاحب الامتياز المتنازل له بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل مع الإشارة إلى أنه تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة، بعد مزيدة علنية و بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المقررة منحها للمستثمرين الفلاحين الجدد.

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 63. <sup>192</sup>

المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق. <sup>193</sup>

المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه. <sup>194</sup>

المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه. <sup>195</sup>

كما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 %<sup>196</sup>.

#### البند الرابع: الحق في اقتضاء الإتاوة

من الحقوق الممنوحة للدولة الحق في اقتضاء الإتاوة، وهي مبلغ زهيد سنوي يدفعه المستثمر صاحب الامتياز مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية، تضبط كيفية تحصيلها و تحديدها و تخصيصها بموجب قانون المالية<sup>197</sup>.  
تدفع الإتاوة في شكل أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا كما يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بعدم دفع الإتاوات<sup>198</sup>، و في حالة عدم التزام المستثمر صاحب الامتياز بدفع الإتاوة بعد أجلين متتاليين و بعد إعدارين غير مضمين للإدارة سلطة فسخ عقد الامتياز<sup>199</sup>.

هذا بالنسبة لحقوق الدولة مانحة الامتياز أما بالنسبة للالتزاماتها فيتم دراستها في الفرع الثاني.

---

المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>196</sup>

المادة 04 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>197</sup>

المادة 09 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>198</sup>

المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>199</sup>



## الفرع الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز

عملا بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

حسب المادة 62 منه و المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هذا الديوان يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة و يعد تاجرا في علاقته مع الغير<sup>200</sup>.

إلا أن هذا الديوان له بعض الالتزامات التي يجب أن ينفذها، و ذلك لمعرفة نيّة المستثمر صاحب الامتياز حول استغلال المستثمرة الفلاحية و يتمثل هذا الالتزام في الرقابة على استغلال المستثمرة الفلاحية حيث يتم اللجوء إلى هذه العملية أثناء إخلال المستثمر صاحب الامتياز أو التخصيص بالتزاماته و المتمثلة في حالة تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الملاك السطحية في حالة عدم استغلال الأراضي و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة، أو في حالة التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية في حالة عدم دفع الإتاوات بعد سنتين متتاليتين<sup>201</sup>، و من ثمة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالقيام بعملية الرقابة على استغلال المستثمرة الفلاحية و تكون في كل وقت للتأكد من مدى مطابقة النشاطات المقام عليها و استغلالها استغلالا أمثل و المحافظة على وجهتها الفلاحية<sup>202</sup>، و في مقابل ذلك يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بأن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول في المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة أثناء قيامهم بعملية الرقابة<sup>203</sup>، و عند التأكد من عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلّغ قانونا حيث تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية و يكون فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>204</sup>.

إلا أن اختلاف هذه العملية في إطار القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم كانت تتم هذه العملية في حالة إخلال المستغل الفردي أو جماعة المستغلين للالتزامهم و من ثمة يفقد هؤلاء حقوقهم عندما يصدر عنهم الإخلالات المذكورة سابقا بالإضافة إلى هذه الإخلالات نجد التخلي من طرف المستغل عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير و تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة و يضطلع بالبحث عن هذه المخالفات من قبل أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعينون من طرف الوالي المختص إقليميا بالبحث و التفتيش عن المخالفات وحالات الإخلال بالالتزامات المذكورة سابقا و إحصائها و محاولة و وضع حد لها و يتجسد ذلك فعليا بإجراء زيارات ميدانية تنتهي برفع التقارير للوالي تحدد فيه المخالفات و الإخلالات المسجلة، بعد ذلك تقوم لجنة ولائية من طرف الوالي تسمى

<sup>200</sup> المواد 04 - 10 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1990، المتضمن كيفية تطبيق المادة 28 من القانون

رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق

المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ 07 فبراير سنة 1990.

المادة 29 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>201</sup>

المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>202</sup>

المادة 04 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>203</sup>

المادة 28 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>204</sup>

اللجنة الولائية لاستشارة هذه اللجنة مهامها الاستماع إلى المنتجين الفلاحين المعنيين عن طريق استدعائهم و الاستماع إليهم و دراسة حججهم و يدون كل هذا التقرير و يقدم إلى الوالي و يعطى الإنذار إذا اقتضى الأمر لذلك بوضع حد لإخلالات تم في أجل يتفق مع طبيعة المخالفة<sup>205</sup>، بعد ذلك في حالة الاستمرار بالمخالفة و بعد انتهاء مدة الإعدار و عدم الاستجابة لتعليمات و نصائح اللجنة يقوم محضر تابع إلى المحكمة الواقع بها المستثمرة بتعيين المخالفة و بتبليغها إلى الوالي و كذلك إلى المنتجين الفلاحيين المعنيين يمهل هؤلاء 15 يوما للرد عن أسباب هذا الإخلال فإذا لم يصل الجواب أو لم تكن الأسباب جدية ترفع القضية إلى القاضي المختص للنظر بإسقاط الحقوق و تعويض الأضرار المتسبب فيها<sup>206</sup>.

ترفع الدعوى أمام القسم العقاري أي أمام القضاء العادي، أما محليا فإنها ترفع في المحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها المستثمرة الفلاحية، و من ثمة يترتب الجزاء بإخلال إسقاط حق الانتفاع و التعويض حيث يحل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية محل المستفيدين و ذلك عن طريق ممارسة الشفعة، و بالتالي في هذه الحالة لا تكون هنا تصفية و بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء<sup>207</sup>.

وبعد دراسة حقوق و التزامات طرفي العقد في المبحث الأول سيتم دراسة انتهاء عقد الامتياز في المبحث

الثاني.

المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر السابق.<sup>205</sup>

المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر نفسه.<sup>206</sup>

المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر نفسه.<sup>207</sup>

## المبحث الثاني: انتهاء عقد الامتياز

عقد الامتياز يعتبر كغيره من العقود يخضع لمراحل تبدأ بإنشائه ثم تنفيذه و أخيرا انتهائه، و باعتبار أنه قد تم دراسة مرحلة إنشائه و تنفيذه، ارتأينا في هذا المبحث التطرق إلى كيفية انتهائه من خلال تقسيمه إلى مطلبين :

المطلب الأول يتم فيه دراسة نهاية عقد الامتياز بالطرق العادية، أما في المطلب الثاني نحائته تكون بالطرق غير العادية.

### المطلب الأول: نهاية عقد الامتياز بالطرق العادية

طبقا للقواعد العامة للقانون المدني و خاصة المادة 439 منه فإن الشركة تنتهي بموت أحد الشركاء<sup>208</sup>، إلا إذا اتفق على غير ذلك عكس ما هو منصوص عليه في القانون رقم 87-19 فإنّ المستثمرة الفلاحية الجماعية لا تتأثر بوفاة أحد الشركاء، لأن حقه ينتقل إلى الورثة الذكور و الإناث طبقا للمادة 23 من القانون 87-19.

وعند تعدد الورثة و ذوي الحقوق يمكنهم تعيين واحد منهم يمثلهم في الحقوق و الواجبات أو يتنازلون له عن الحصة أو يبيعونها للغير طبقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 87-19 وأيضا طبقا لأحكام المادة 25 من القانون الجديد رقم 10-03.

ويعد عقد الامتياز عقد مؤقت ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصرا جوهريا، فإن النهاية تصل بانقضاء الزمن المحدد لنفاده<sup>209</sup>، وإذا كان تحديد المدة المقدرة لنفاد عقد الامتياز قد تم تحديدها بموجب المادة 04 من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وهي 40 سنة، يبدأ سريان هذه المدة من تاريخ شهر العقد الإداري، و لكن تحديد المدة لا يحول دون تحديد عقد الامتياز عند نهاية مدته<sup>210</sup>، على الأقل 12 شهرا قبل انقضائه بتقديم طلب خطي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن طلب تحديد عقد الامتياز، و عليه فالامتياز قابل للتجديد، كما أن عدد مرات التجديد لم يحددها المشرع الجزائري<sup>211</sup>.

وفي حالة عدم تجديد عقد الامتياز ينتهي هذا الأخير، و تسترجع الدولة الأراضي الفلاحية التي كانت ممنوحة بموجبه، و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها<sup>212</sup>.

عند مقارنة عقد الامتياز الوارد في القانون رقم 10-03 و الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق العامة أو منح امتياز جديد حسب ما تراه محقق للمصلحة العامة، فيندرج ضمن سلطتها التقديرية.

هذا ما نستخلصه أيضا من نص المادة 17 من القانون رقم 10-03 حيث تمنح إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأية صفة كانت<sup>213</sup>، و نجد أن العبارة الأخيرة جاءت عامة و عليه ينتهي الامتياز بعدم تجديده، كما يمكن للإدارة منحه لأشخاص آخرين ضمانا لاستغلال الأراضي الفلاحية، لأن استغلالها مرتبط بالمصلحة العامة و يدخل ضمن نطاق

المادة 439 من الأمر رقم 75-58، المصدر السابق.<sup>208</sup>

نعيمه آكلي: النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة الماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2012-2013، ص 151.

المادة 04 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>210</sup>

المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>211</sup>

المادة 26 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>212</sup>

المادة 17 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>213</sup>

سلطتها التقديرية وفي هذا الصدد و بخصوص المستثمرات الفلاحية الجديدة المنشأة على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

نجد أن الدولة تشجع ذلك من أجل استغلال الأراضي الفلاحية و عدم تركها غير مستغلة ، حيث تقوم الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستغلالها كمستثمرات فلاحية ، ثم تقوم بعد ذلك عبر البلديات بإعلانات تتعلق بالترشح لاكتساب حق الامتياز .

يتم دراسة هذه الترشيحات ثم يتم التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية ، وبعدها تسلم اللجنة انتقاء الترشيحات للطلاب المعتمد شهادة الانتقاء أولية تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية ، حيث يقوم المرشح المعتمد مصحوبا بشهادة اللجنة بطلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و هذا الأخير يقوم بإجراءات التوقيع على دفتر الأعباء {الشروط} مع المعني ، ثم إرسال الملف بعد التوقيعات المعتادة إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز ، يتم شهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة<sup>214</sup> .

و بعد التطرق لنهاية عقد الامتيازات بالطرق العادية في المطلب الأول سيتم دراسة نهاية عقد الامتياز بالطرق غير العادية في المطلب الثاني .

### المطلب الثاني :نهاية عقد الامتياز بالطرق غير العادية

إذا كان عقد الامتياز ينتهي نهاية طبيعية بانتهاء المدة المحددة لنفاذه فإنه أيضا ينتهي بطرق غير عادية ، وتمثل في فسخ عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية و اللاتحجية بطلب المستثمر صاحب امتياز و قبل انتهاء المدة القانونية لنفاذه .

#### الفرع الأول :فسخ عقد الامتياز

بالرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بفسخ العقد نجدها تعرفه على أنه انحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي وهو جزء لعدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه العقدي ، ويفترض الفسخ وجود عقد ملزم للجانبين يتخلف فيه أحد المتعاقدين على الوفاء بالتزامه ، فيطلب الأخير فسخه ليفلت من الالتزام به<sup>215</sup> ، وقد حددت حالات أخرى للفسخ لا تتعلق فقط بحالة الإخلال بالتزامات التعاقدية و هي :

- **الانتهاء الإرادي** : {الفسخ الاتفاقي} تطبيقا للقواعد العامة يمكن لطرفي الامتياز الإدارة و الملتزم

الاتفاق بينهما لاعتبارات يرتضيها ، على وضع نهاية للالتزام قبل انقضاء مدته .

- **الانتهاء الإداري** : نظرا لما تتمتع به الإدارة من امتيازات السلطة العامة ، يمكن للإدارة مانحة الامتياز أن تلجأ

إلى إنهاء الالتزام بإرادتها المنفردة إما :

● لأن الملتزم أخلّ إخلالا فادحا بالتزاماته المنصوص عليها في عقد الامتياز أو في دفتر الشروط على أنه يمكنه أن يطعن في ذلك أمام القضاء إذا رأى تعسفا من الإدارة .

● لأن مقتضيات المصلحة العامة و ظروف تسيير المرفق العام أصبحت تتطلب تغيير و تعديل طريقة الإدارة و التسيير ، إعمالا لمبدأ التكيف على أن تقوم الإدارة مانحة الامتياز بتعويضه عما قد يصيبه من أضرار<sup>216</sup> .

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 72. 214

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 73. 215

محمد الصغير باعلي: المرجع السابق، ص 284، 285. 216

بالرجوع إلى القانون رقم 10-03 نجد أنه قد منح الإدارة حق فسخ عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية و اللائحية طبقا لنص المادة 29 منه و المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ورغم أن المشرع الجزائري اعترف صراحة لجهة الإدارة بحق ممارسة سلطة الفسخ الإداري أو الإفرادي غير أنه علّق ممارسة هذه السلطة على إجراء جوهري يمثل في الإعذار قبل اللجوء للفسخ، ليكون هذا الأخير بمثابة جهة للإدارة ضد المتعاقد معها، و بأن لا تبادر إلى الفسخ إلا بعد أن توجه له إنذارا لتدارك الوضعية، غير أنه إذا لم يبالي بذلك جاز لها اتخاذ الجزاء اللازم المتمثل في سلطة الفسخ الإداري أو الانفرادي<sup>217</sup>.

هذا الفسخ يترتب عليه آثار قانونية نصت عليها المادة 26 من القانون رقم 10-03، وهذا ما سيتم تبيانها من خلال ذكر حالات الإخلال التي يترتب عليها الفسخ الإداري، و ذلك في فقرتين الأولى تتناول الإخلالات تجاه المستثمرة الفلاحية، و الثانية تتناول الإخلالات تجاه الدولة.

### **البند الأول: حالات الإخلال التي يترتب عليها الفسخ الإداري**

سيتم دراسة حالات الإخلال التي يترتب عليها الفسخ و ذلك بتقسيم هذا البند إلى فقرتين الأولى تتناول الإخلال تجاه المستثمرة الفلاحية والثانية تتناول الإخلال تجاه الدولة.

#### **أولا: حالات الإخلال تجاه المستثمرة الفلاحية**

منح المشرع للإدارة حق فسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء، و قبل انتهاء مدته القانونية، و ذلك عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، لذا سنتطرق إلى:

حالات وجود إخلالات تجاه المستثمرة الفلاحية والمتعلقة أساسا بعدم استغلال المستثمرة الفلاحية، أو تحويل هذه الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية عن وجهتها الفلاحية، أو البناء بدون رخصة، أو إيجار المستثمرة الفلاحية من الباطن أو غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة.

## 1. عدم استغلال المستثمرة الفلاحية:

إنّ المشرّع الجزائري عندما منح للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها فإنه اعتقد في ذلك أنه سيقوم باستغلالها استغلالاً أمثل إلا أن هذا المستثمر قد أحل بالتزاماته وهو عدم استغلالها طيلة مدة سنة واحدة، و من ثمة يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعلام إدارة الأملاك الوطنية الذي يكون له سلطة الفسخ لعقد الامتياز بكل الطرق القانونية<sup>218</sup>، و يكون هذا الفسخ قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>219</sup>.

وفي مقابل ذلك قد تم النص على هذا الإخلال في ظل القانون رقم 87-19 بحيث يصبح حق الانتفاع الدائم في حالة إخلال أحد الأعضاء أو الجماعة من الأعضاء بتعمّد عدم استغلال المستثمرة الفلاحية في هذه الحالة يقوم الوالي بإعطاء المنتجين الفلاحين مهلة 15 يوم للرد على أسباب هذا الإخلال فإذا لم يتم الرد عن ذلك ترفع القضية إلى القاضي المختص إقليمياً لإسقاط حق الانتفاع و التعويض عن الأضرار المتسبب فيها<sup>220</sup>.

## 2. تحويل المستثمرة الفلاحية عن وجهتها:

على المستثمر صاحب الامتياز المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها<sup>221</sup>، وأن يستغلها وفق للغرض المخصص له و يصبح المستثمر متخلياً عن التزامه عند إخلاله به، وذلك عن طريق تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و الأملاك السطحية<sup>222</sup>، أو التخلي عن جزء منها لفائدة الغير في حالة وجود مستثمرة جماعية أو التعمّد في عدم استغلالها رغم توفر كل الوسائل والشروط اللازمة لذلك<sup>223</sup>.

<sup>218</sup> المادة 09 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق، والمادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.

المادة 28 / 03 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>219</sup>

المواد 04-10 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر السابق.<sup>220</sup>

المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>221</sup>

المادة 29 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق، والمادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>222</sup>

بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 180.<sup>223</sup>

ويترتب عن إخلاله بالتزامه تعيين محضر قضائي يتم إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و عند عدم الامتثال لأحكام هذا القانون و بعد إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد انتهاء الأجل القانوني للإعذار تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الامتياز يكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة المختصة القضائية في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد للمعني بالأمر<sup>224</sup>.

أما في القانون رقم 87-19 فإنّ للمنتفع بالمستثمرة الفلاحية عند إخلاله بهذا الالتزام يسقط حقه في الانتفاع بالمستثمرة و يمهل الوالي المنتج لمدة 15 يوما للرد عن أسباب الإخلال فإذا لم يتم الرد ترفع القضية إلى القاضي المختص إقليميا لإسقاط الحقوق و في تعويض الأضرار المتسببة فيها<sup>225</sup>.

### 3. البناء بدون رخصة:

إن المشرّع الجزائري عندما نصّ على منح عقد الامتياز إمّا اشترط توفر بعض الحقوق و التقيّد ببعض الالتزامات من المستثمر صاحب الامتياز عند الاستغلال والممارسة الحرة للمستثمرة الفلاحية.

وفي حالة ما إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بالبناء في الأراضي الفلاحية فلا بد له من الحصول على رخصة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>226</sup>، أمّا إذا تمّ تنفيذ مشروع البناء بدون إخطار الإدارة بذلك، في هذه الحالة يتم فسخ عقد الامتياز من الإدارة لإخلال المستثمر بالتزاماته<sup>227</sup>، ويكون هذا الفسخ قابلا للطعن أمام الجهة المختصة القضائية في أجل شهرين من تاريخ تبليغ هذا الفسخ من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمعني بالأمر<sup>228</sup>.

---

المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق، و المادتان 28، 29 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>224</sup>

المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر السابق.<sup>225</sup>

بن يوسف بن رقية: المرجع السابق، ص 180.<sup>226</sup>

المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>227</sup>

المادة 28 / 03 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>228</sup>

هذا الإخلال بالالتزام تم النص عليه في القانون رقم 87-19 حيث اعتبر المنتفع الذي أخل بالالتزام فقدان الحقوق سواء كان من جماعة مستغلين أو مستغل فردي في حالة قيامه بتخصيص مباني للاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة<sup>229</sup>، ومن ثمة يترتب على الجماعة التي تتكوّن منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزامها فقدان الحقوق و دفع تعويضات عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة وذلك طبقاً للطرق القانونية<sup>230</sup>.

#### 4. إيجار المستثمرة الفلاحية:

يتم الفسخ الإداري لعقد الامتياز بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر التزاماته ومن ثمة يقوم بالتأجير من باطن الأراضي الفلاحية بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة كالمباني و منشآت الري<sup>231</sup>.

فمن التزامات المستثمر صاحب الامتياز هو عدم تأجير الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن<sup>232</sup>، ولقد نص على الإخلال بهذا الالتزام القانون رقم 87-19 باعتبار أن عقد المنح هو عقد إيجار مؤبد والمهدف منه هو سد حاجة اقتصادية و اجتماعية فالحاجة الاقتصادية هي استغلال الأرض التي لا تستطيع الدولة استغلالها فيؤجرها إلى من يستطيع ذلك.

وليس بأن يقوم المستفيد بتأجير الأرض لغيره من المستفيدين ومن ثمة يصبح هذا العقد (مفسوخاً) منتهي ويترب عليه دفع تعويض عن الضرر<sup>233</sup>.

المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر السابق.<sup>229</sup>

المادة 28 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق.<sup>230</sup>

المادة 29 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق، و المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>231</sup>

المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر السابق.<sup>232</sup>

المادة 28 من القانون رقم 87-19، المصدر السابق، و المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المصدر السابق.<sup>233</sup>



## 5. غياب الإدارة المباشرة و الشخصية:

في حالة غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية يعتبر المستثمر صاحب الامتياز محلا بالتزاماته، مما يسمح للإدارة بفسخ عقد الامتياز<sup>234</sup>، كما أنّ سلطة الرقابة الممنوحة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أهم الوسائل التي تمكن و تسهل الكشف عن غياب الإدارة المباشرة و الشخصية في استغلال الأراضي الفلاحية<sup>235</sup>.

### ثانيا: حالات الإخلال تجاه الدولة

من حالات الإخلال تجاه الدولة ما يتعلق بالمصاريف المالية كعدم دفع الإتاوة التي تعد مقابلا لاستغلال الأراضي الفلاحية، أو عدم التصريح للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن كل اتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز وهذا ما سيتم تباينه على النحو التالي:

#### 1. عدم دفع الإتاوة:

تمنح الدولة للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي فلاحية مقابل دفع الإتاوة تحددها وتخصصها قوانين المالية، و يعد دفع الإتاوة التزام على عاتق المستثمر صاحب الامتياز وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يمنح القانون رقم 10-03 للإدارة حق فسخ عقد الامتياز بعد أجلين متتاليين و إعدارين غير مضمين<sup>236</sup>.

#### 2. عدم التصريح باتفاقات الشراكة و التنازل:

ألزم المشرع الجزائري المستثمر صاحب الامتياز بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة و التنازل التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول به<sup>237</sup>، وذلك تفاديا لمختلف التجاوزات أو المضاربات المتعلقة بعملية استغلال الأراضي الفلاحية، و في حالة عدم الالتزام بذلك و تقديم تصريحات كاذبة للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز<sup>238</sup>.

المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>234</sup>

المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>235</sup>

المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>236</sup>

المادة 03 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>237</sup>

المادة 08 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر نفسه.<sup>238</sup>

## البند الثاني: الآثار المترتبة عن الفسخ الإداري

من الحالات الواردة في المادة 26 من القانون رقم 10-03 حالة الفسخ الإداري الناتج عن إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، و في هذه الحالة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز، وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها<sup>239</sup>.

وعليه من جديد تعود للدولة عناصر الملكية {التصرف، الاستعمال، الاستغلال}، الأمر الذي يمنحها السلطة التقديرية من أجل إعادة منح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز للمستثمرين الجدد أو من عدمها. أيضا من الآثار المترتبة عن الفسخ الإداري هو إعطاء المستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول على تعويض عن الأملاك السطحية و مبلغ التعويض تحدده مديرية أملاك الدولة، الأمر الذي يبقى للمستثمر الحق في اللجوء للقضاء لضمان حقوقه في حالة تعسف الإدارة في تحديد مبلغ التعويض.

نص المشرع الجزائري في المادة 26 من القانون رقم 10-03 على أنه في حالة وجود النزاع حول مبلغ التعويض يمكن للمستثمر اللجوء إلى القضاء من أجل ضمان حقوقه إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>240</sup>، والتي تنص على إمكانية تقديم تظلم إداري، ورغم أنه جوازي إلا أن ذلك لا يمنع من أن يتخذ المعني بالأمر كأول إجراء، فهل يمكن للمستثمر اللجوء لإدارة أملاك الدولة من أجل رفع تظلم حول مبلغ التعويض؟ خاصة في حالة وجود خطأ في تقدير مبلغ التعويض، وحسب رأي الطالبة هتشان فإن المشرع نص فقط على حالة اللجوء إلى الجهات القضائية للطعن في مبالغ التعويض، إلا أن ذلك لا يمنع المستثمر صاحب الامتياز من اللجوء للإدارة المختصة من أجل رفع تظلم إداري أمامها.

كما منح للإدارة حق طرح 10% من مبلغ التعويض المحدد للمستثمر صاحب الامتياز كجزاء لإخلاله بالتزاماته التعاقدية، حيث كان عليه الأجر أن يترك مهمة تقدير مبلغ التعويض عن الأضرار التي تسبب بها المستثمر عند إخلال بالتزاماته للجهات القضائية المختصة<sup>241</sup>.

أيضا في نفس السياق إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بتوقيع رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض في هذه الحالة مبلغ القرض يخصم في مبلغ التعويض الممنوح له عن الأملاك السطحية في حالة الفسخ الإداري إلا أن مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية قد لا يفي بقيمة القروض الممنوحة من طرف هيئات القرض، كذلك إذا تعلق الأمر بمختلف الامتيازات فإنه يتم احتسابها في مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز<sup>242</sup>.

المادة 26 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>239</sup>

<sup>240</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل سنة 2008.

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 76، 77.<sup>241</sup>

المادة 26 من القانون رقم 10-03، المصدر السابق.<sup>242</sup>

وبعد دراستنا لفسخ عقد الامتياز في الفرع الأول سيتم دراسة انتهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني: انتهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز

قد منح المشرع الجزائري المستثمر حق إنهاء عقد الامتياز بطلب منه، وقبل انتهاء المدة القانونية للامتياز وما يلاحظ أن المشرع في نص المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 لم يحدد الأسباب التي تجبر للمستثمر صاحب الامتياز حق طلب إنهاء الامتياز، مما يجعل إنهاء هذا الأخير حقاله متى رغب المستثمر صاحب الامتياز في ذلك بشرط تبرير سبب إنهاء عقد الامتياز<sup>243</sup>، كما أنه قد تطرأ على المستثمر صاحب الامتياز ظروف تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا أو مرهقا كحالة القوة القاهرة طبقا للقواعد العامة، وفي هذه الحالة ينتهي عقد الامتياز بقوة القانون.

بالرجوع إلى القانون رقم 87-19 أجاز المشرع لكل عضو في المستثمرة الفلاحية الحق في الانسحاب منها طبقا لنص المادة 32 منه، إلا أنه قيّد هذا الأخير بشرط تبيان إرادته إلى سائر الشركاء قبل حصول الانسحاب على أن يكون حسب النية، ولا ينسحب في وقت غير لائق أو غير مناسب، ويترتب على انتهاء الامتياز بطلب المستثمر صاحب الامتياز إعادة الأملاك الممنوحة للدولة<sup>244</sup>.

المادة 07 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المصدر السابق.<sup>243</sup>

آسية هتشان: المرجع السابق، ص 77، 78.<sup>244</sup>

الأخطا

## الخاتمة:

لقد وضع المشرع الجزائري خطوة بارزة من خلال سنّه للقانون رقم 10-03 المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وذلك من خلال الأهمية البالغة التي حظيت بها عملية استغلال الأراضي الفلاحية في بلادنا.

حيث خالصنا إلى أنّ هذا القانون اعتبر عقد الامتياز نمطا وحيدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وهو عبارة عن آلية قانونية استحدثها المشرع الجزائري من أجل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية، وذلك وفق مدة محددة ب 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

كما استنتجنا أيضا أنّ المشرع حاول تفادي أخطاء القانون الملغى رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث أنه من أسباب فشل هذا الأخير عدم استقرار جماعة المنتجين نتيجة عدم ضبط العلاقة فيما بينهم فيما يخص تقاسم الأشغال أو الأرباح، حيث نص المشرع في القانون رقم 10-03 على أنه يتعين على المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرات الجماعية إنشاء اتفاقية تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم، كما تحدد كيفية توزيع واستعمال المداخل.

كما هدف المشرع من خلال هذا القانون لتحقيق استثمار حقيقي وناجع للأراضي الفلاحية، لتمكين المستثمر صاحب الامتياز من المساهمة في ذلك، أجاز له حق إبرام عقود الشراكة التي قد تمكنه من الاستفادة من خبرات وتقنيات جديدة لأشخاص طبيعيين أو معنوية مختصة في هذا المجال، الأمر الذي يحسن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية خاصة بعصرنة وسائل الإنتاج الفلاحي.

كما نجد أن المشرع ووفقاً إلى حد ما في ضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق آلية عقد الامتياز، وذلك من خلال مكان القوة والإيجابيات التي جاء بها هذا القانون وهي كالآتي:

- 1- يعتبر إقصاء المستفيدين من قانون 87-19 والذين لجئوا إلى تغيير طبيعة الأرض الفلاحية إلى نشاط آخر ، وفسخ عقد الامتياز عند كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وبالتالي فهو يكشف الآلاف من عمليات التحويل للأراضي الفلاحية عن طبيعتها، بشرط أن يشمل هذا الإجراء جميع المستفيدين دون استثناء.
- 2- يمكن هذا القانون، الدولة من تحصيل الإيجارات في شكل فوائد ومن ثم استخدامها لتعزيز السياسة الزراعية.

- 3- لتحسين شروط تمويل النشاط الفلاحي ، عقد الامتياز يخول لصاحبه حق تقديم رهون لدى البنوك من أجل الحصول على الائتمان المصرفي والذي لم يكن ممكناً من قبل، مما يساهم في تحديث القطاع الزراعي.
- 4- يمكن للمستغلين أن يشتركوا حصراً مع شركاء يحملون الجنسية الجزائرية يساهمون في تمويل المستثمرة عن طريق عقد شراكة، مما يتيح إنشاء سوق لحقوق استخدام الأراضي التابعة للدولة ، والسماح من الناحية النظرية على الأقل، بحركة الأرض بالنسبة لأولئك الذين لا يملكون المهارات أو القدرات لاستغلال هذه الأراضي.
- 5- إمكانية تشجيع جميع المستثمرات الفلاحية من قبل الدولة عن طريق التحفيز لا سيما من خلال تجميع الأراضي الفلاحية محل الامتياز لإنشاء مزارع أكثر ربحية ويسهل استعمال الأساليب الزراعية الحديثة.

ومع كل هذه الإيجابيات نجد أن القانون رقم 10-03 لديه سلبيات وهي كالآتي:

- 1- ينص قانون 87-19 على حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، إذن لا يمكن للقانون الجديد أن يسند لها حق الامتياز المحدد بمدة زمنية مهما كان طولها والمحددة بـ 40 سنة، لأن مبدأ القانون المعمول به دولياً هو عدم وجود أثر رجعي لأي قانون جديد، إلى جانب المحافظة على الحقوق المكتسبة، إن لم يحترم هذا المبدأ تصبح العملية وكأنها تأميم مستتر ، مما يؤدي إلى انفصال الفلاح عن الأرض التي لم يعد يعتبرها ملكاً له، وبالتالي يصبح لا يرغب في بذل أي جهد لرفع منتوجها والاعتناء بها.
- 2- قانون العقار الجديد لم يصحح المشكل الأساسي في القانون القديم والمتمثل في عدم انسجام أصحاب المجموعات الاستثمارية فيما بينهم بل أقره.

- 3- القانون الجديد يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الجزائري والأجنبي ، وهي أحد الشروط الثابتة التي لا تتسامح معها المنظمة العالمية للتجارة ، التي ترمي الجزائر الانضمام إليها، حيث لا يمكن للجزائر أن تعترض رغبة الأجانب للاستثمار في المجال الفلاحي، كونها صادقت على لوائح منظمة التجارة العالمية التي تنص على المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي وأبرمت اتفاقيات ثنائية مع الاتحاد الأوربي، كما أن افتقار الفلاحين لخبرة ولوج الأسواق في هذا المجال لتوفرهم على الخبرة، باعتبار أن الاستثمار الفلاحي لا يمكنه شغل سوى 2,5 مليون هكتار من أصل 47 مليون هكتار من الأراضي، وبالتالي لا بد من إنشاء مؤسسة تضبط العلاقة بين مالك الأرض والمستأجر، بسبب وجود فراغات قانونية قبل اللجوء إلى المستثمر الأجنبي حتى تتمكن الدولة من فتح مجال الاستثمار في العقار الفلاحي عن طريق الشراكة.

- 4- إلغاء عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون المرور على العدالة، ومنح الإدارة كل الصلاحيات غير معمول به دولياً.

وفي الختام يمكن القول أن القانون رقم 10-03 عبارة عن رؤية مستقبلية لواقع الفلاحة الذي ينبغي أن تتكاثف الجهود من أجل تحسينه من قبل الإدارة والفلاح، وطبقا للمبدأ القائل الأرض لمن يخدمها لا بد من العمل بجد في استغلال الأرض الفلاحية وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وذلك من أجل رفع مستوى القطاع الفلاحي في الجزائر والمحافظة عليه وتطويره مستقبلا.

قائمة المصادر

والمراجع:



## قائمة المصادر و المراجع

### أولاً: قائمة المصادر:

#### 1. الدستور :

- التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس سنة 2016، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس سنة 2016 .

#### 2. القوانين:

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 غشت سنة 1983.
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر سنة 1987 .
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 فبراير سنة 2008 .
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي ، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 غشت سنة 2008.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة بتاريخ 18 غشت سنة 2010 .

### 3. الأوامر:

- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 15 فبراير سنة 1969 {الملغى}.
- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة في 30 نوفمبر سنة 1971.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975 .
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

### 4. المراسيم :

- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فبراير 1990 ،المتضمن كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة بتاريخ 07 فبراير سنة 1990 .
- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 18، الصادرة بتاريخ 28 فبراير سنة 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997، الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعباءه و شروطه الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر سنة 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 79، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010 .

- المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير سنة 2011، الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهي طئت و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 02، الصادرة بتاريخ 12 يناير 2011.

## ثانيا: قائمة المراجع:

### 1. الكتب:

- بن يوسف بن رقية: شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.
- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2006.
- سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر سنة 2004 .
- ليلي زروقي: عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ع، الجزائر، سنة 2004 .
- ليلي زروقي: التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول ، الطبعة الثانية، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2011 .
- محمد الصغير باعلي: القانون الإداري، التنظيم الإداري ، النشاط الإداري ، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2004.

### 2. المذكرات :

- آسية هتشان: نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة المدية، السنة الجامعية 2010-2011.
- أمال ولد رامول و خليدة حركابي: مراقبة استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس في القانون العقاري، جامعة المدية، السنة الجامعية 2010-2011.
- خالد جروني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية ، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012.

- صلاح الدين جيلالي عيولة و محمد سليمان : عقد الإيجار الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012-2013 .
- محمد رحيش ،إسماعيل ساكر : العقار الفلاحي والقيود الواردة عليه ، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة المدية ، السنة الجامعية 2012-2013.
- نعيمة آكلي: النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة الماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، السنة 2012-2013.
- وسام ازنايني ، نسيمه خياري: استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، مذكرة ليسانس في القانون العقاري، جامعة المدية ،السنة الجامعية 2010-2011.

### 3. المقالات :

- بن يوسف بن رقية : شروط و إجراءات إسقاط الانتفاع الدائم في قانون المهثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزء 42، العدد 02، سنة 2000.
- زهير عماري : إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري و أهم الخيارات الممكنة لتطوره، مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية، جامعة سطيف، الجزائر، العدد 13 جوان سنة 2013.

### 4. المواقع الإلكترونية:

- منتديات الحقوق، منتديات الجلفة، [www.djelfa.info](http://www.djelfa.info) بتاريخ 21 فبراير سنة 2016، على الساعة 12:41.
- منتديات ستار تايمز {أرشفة شؤون قانونية} [www.startimes.com](http://www.startimes.com) الحقوق العينية {خاصة بالأكاديمية}، بتاريخ 21 فبراير سنة 2016، على الساعة 12:43.

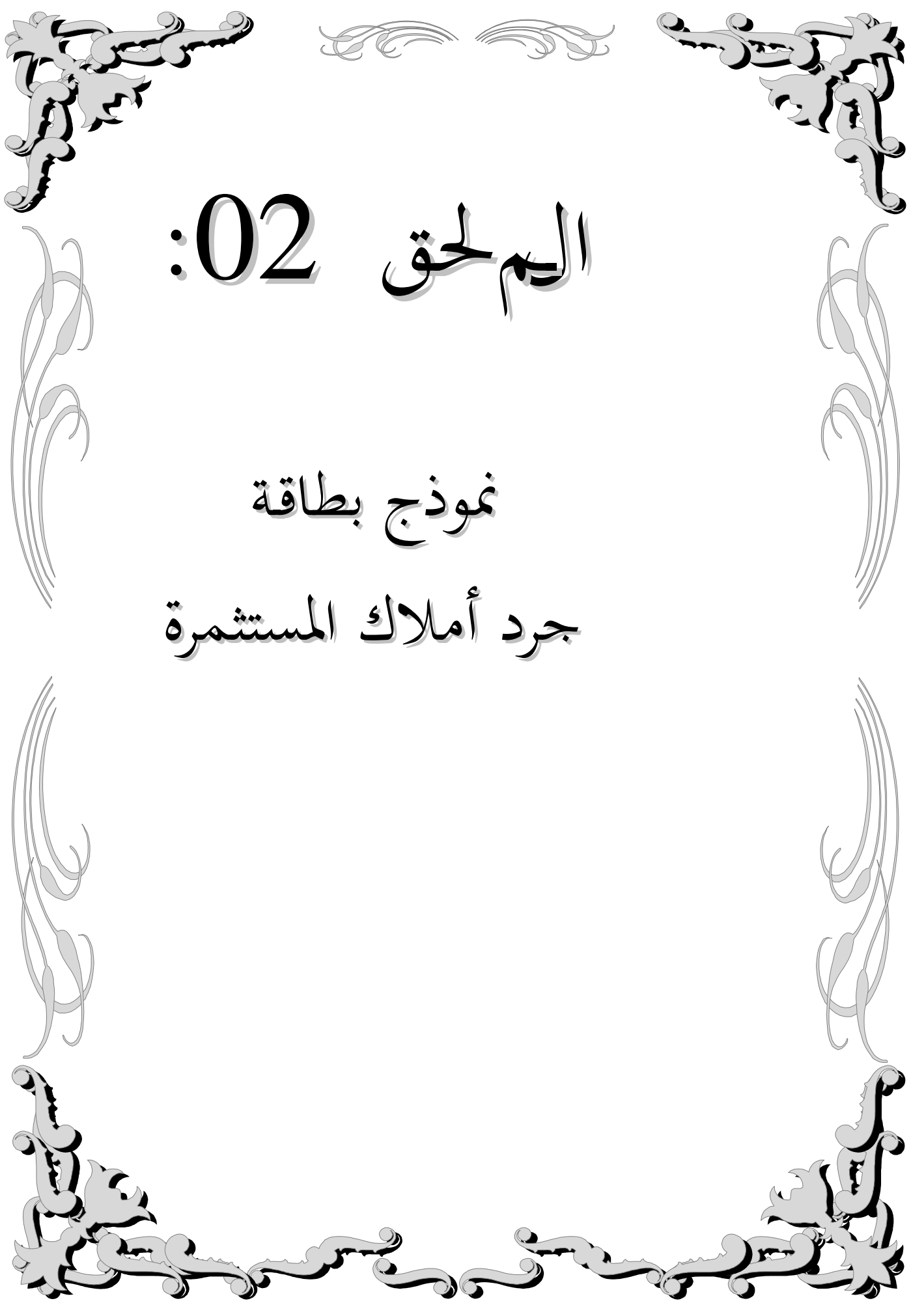
# قائمة الملاحق:

# الملاحق 01:

استمارة تتعلق بتحويل

حق الانتفاع الدائم

إلى حق الامتياز

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns in a light gray color, framing the central text. The border consists of four corner pieces and two vertical side pieces.

# العلم لحق 02:

نمذج بطاقة

جرد أملاك المستثمرة



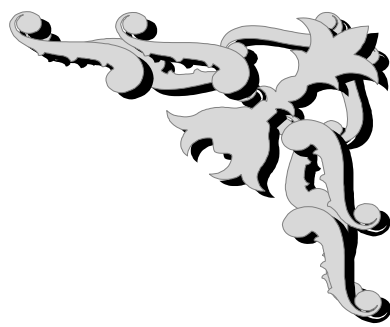
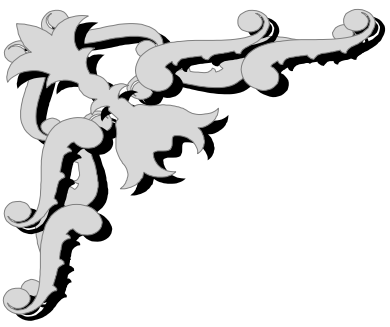
# الدم لحق 03:

دفتر شروط الامتياز

على الأراضي الفلاحية

التابعة للأموال الخاصة للدولة





# الدم الحق 04:

نموذج

لعقد الامتياز



A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns in a light gray color, framing the central text. The border consists of four corner pieces and two vertical side pieces.

# التم لحق 05:

مذكرة منح الامتياز على

الأراضي الفلاحية

الأفقرين:

01.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول: عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.
06.....	المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز
07.....	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز
07.....	الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز
07.....	البند الأول: التعريف بعقد الامتياز وفقا للقواعد العامة
10.....	البند الثاني: التعريف بعقد الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية (الامتياز الفلاحي)
12.....	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
12.....	البند الأول: الامتياز حق عيني
14.....	البند الثاني: الامتياز عقد محدد المدة
15.....	البند الثالث: عقد الامتياز وارد على الأراضي الفلاحية
15.....	البند الرابع: عقد الامتياز عقد بمقابل
16.....	المطلب الثاني: تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له
16.....	الفرع الأول: حق الانتفاع
16.....	البند الأول: تعريف حق الانتفاع
18.....	البند الثاني: أوجه التشابه و الاختلاف بينهما
19.....	الفرع الثاني: عقد الإيجار
19.....	البند الأول: تعريف عقد الإيجار
21.....	البند الثاني: أوجه التشابه و الاختلاف بينهما
22.....	المبحث الثاني: الإطار القانوني لعقد الامتياز
22.....	المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز
22.....	الفرع الأول: المستثمر صاحب الامتياز
24.....	الفرع الثاني: الدولة مالكة الرقبة
24.....	المطلب الثاني: شروط و إجراءات منح عقد الامتياز
25.....	الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز
25.....	البند الأول: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز
27.....	البند الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز
28.....	البند الثالث: الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية
29.....	الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز
29.....	البند الأول: الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
32.....	البند الثاني: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الامتياز
35.....	الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز

36.....	المبحث الأول: حقوق والتزامات طرفي العقد
36.....	المطلب الأول: حقوق و التزامات صاحب الامتياز
36.....	الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز
36.....	البند الأول: الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية
37.....	البند الثاني: الحق في تشييد المستثمرة الفلاحية
38.....	البند الثالث: الحق في رهن العقار رهن حق الامتياز
38.....	البند الرابع: التنازل عن حق الامتياز
39.....	البند الخامس: الحق في تجديد عقد الامتياز
40.....	البند السادس: الحق في فسخ عقد الامتياز
41.....	البند السابع: الحق في الخروج من الشروع
42.....	البند الثامن: إنتقال حق الامتياز للورثة
42.....	الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز
42.....	البند الأول: الإطلاع على الأملاك الممنوحة
43.....	البند الثاني: المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة
44.....	البند الثالث: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي
44.....	البند الرابع: إبرام عقد الشراكة
45.....	البند الخامس: دفع الإتاوة
46.....	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز
46.....	الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة الامتياز
46.....	البند الأول: الحق في ممارسة الرقابة {سلطة الرقابة}
47.....	البند الثاني: الحق في توقيع الجزاء {سلطة توقيع الجزاءات}
47.....	البند الثالث: الحق في ممارسة الشفعة
50.....	البند الرابع: الحق في إقتضاء الإتاوة
51.....	الفرع الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز
53.....	المبحث الثاني: انتهاء عقد الامتياز
53.....	المطلب الأول: نهاية عقد الامتياز بالطرق العادية
54.....	المطلب الثاني: نهاية عقد الامتياز ب الطرق غير العادية
54.....	الفرع الأول: فسخ عقد الامتياز
55.....	البند الثاني: الآثار المترتبة عن الفسخ الإداري
60.....	الفرع الثاني: انتهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر صاحب الامتياز
62.....	الخاتمة
65.....	قائمة المصادر و المراجع

70..... قائمة الملاحق

71..... الفهرس

الملك الحنيفة:

## الملخص:

يعتبر القانون رقم 03-10 المتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة خطوة هامة خطاها المشرّع الجزائري من أجل ضمان استغلال الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال تبنيّه لعقد الامتياز، حيث تم تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان منظماً بموجب القانون رقم 87-19 الملغى إلى عقد امتياز والذي يمنح بموجبه المستثمر صاحب الامتياز الذي تتوفر فيه مجموعة من الشروط، الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، ويكون هذا الاستغلال تحت رقابة الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث ساهم هذا القانون في حماية الأراضي الفلاحية الغير مستغلة والتي حوّلت عن وجهتها الفلاحية.

### الكلمات المفتاحية:

الأراضي الفلاحية، استغلال، حق الانتفاع، عقد الامتياز، المستثمرة الفلاحية، الأملاك الخاصة للدولة، المستثمر صاحب الامتياز.

## Résumé :

*La législateur algérienne a pris une décision importante pour assurer l'exploitation des terres agricoles en créant la loi n° =10-03 contenant l'exploitation des terres agricoles de la propriété nationale ; ainsi qu'elle a adopté le contrat de concession en convertissant le droit d'utilisation permanente qui a été organisé en vertu de la loi n°= 87-19 abrogé au contrat de concession qui accorde a l'investisseur concessionnaire le droit d'exploiter le paysan investi pendant 40 ans renouvelables en payant une redevance annuelle ;cette exploitation soumis a un contrôle de la société office national des terres agricoles ;cette loi a contribué a la protection des terres agricoles inexploité.*

### Les mots clé :

*Les terres agricoles, exploitation, droit d'usage, contrat de concession, exploitateur concessionnaire, paysan investi, les domaines de état privé.*

## Summary:

*Law No.10-03 containing the exploitation of agricultural lands of the national property is an important step by the Algerian legislator in order to ensure the exploitation of agricultural land, through the adoption of the concession contract, which has been transferred the right of permanent use, which was organized by law No.87-19 to the repealed concession contract, which gives the concessionaire investor the right to exploit the investing farming for 40 years,whith paying an annual royalty under the control of the state represented by the National Office of agricultural land, this law contributed to protect the agricultural land untapped.*

### Key words:

*Agricultural land, the exploitation, usufruct, the concession contract, private property of the state, the investor concessionaire, invested peasant.*