

عقد الامتياز كألية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في التشريع الجزائري

كريمة حاجي

كلية الحقوق، جامعة باجي مختار - عنابة، amine0100@hotmail.fr

تاريخ الإيداع: 2017/01/05 تاريخ المراجعة: 2017/05/29 تاريخ القبول: 2018/03/07

ملخص

استحدث المشرع بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة آلية جديدة لاستغلال العقارات الفلاحية التابعة للدولة والمتمثلة في عقد الامتياز، الذي تبرمه الدولة مع "المستثمر صاحب الامتياز" متى توافرت جملة من الشروط. وبالنظر إلى أهمية هذا العقد وخصوصيته فإن إعداده يتم تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة ليرتب عدة آثار قانونية منها نشوء حق للمستفيد باستغلال الأراضي الفلاحية بهدف استثمارها والحصول على ثمارها.

كلمات المفاتيح: عقد امتياز، أراضي فلاحية، مستثمر صاحب الامتياز.

The Concession Contract Mechanism for Exploitation of State Agricultural Lands in Algerian Legislation

Abstract

By virtue of the law n ° 03/10 of August 15, 2010 fixing the conditions and the modalities of the exploitation of the agricultural lands of the private domain of the State, the legislator introduced the act of concession as a new mechanism for the exploitation of agricultural land belonging to the State. This act is concluded between the State and the "concessionaire operator", when a number of conditions are met. In view of the importance of this act and its specificity, it is prepared under the control of the National Office for Agricultural Land, in coordination with the administration of the estates, which, among other legal effects, gives rise to the emergence of the right to the beneficiary to exploit agricultural land whose purpose is to invest and obtain their profits.

Key words: Concession contract, agricultural lands, concessionaire exploiter.

Le contrat de Concession comme mécanisme d'exploitation des terres agricoles étatiques dans La Législation Algérienne

Résumé

En vertu de la loi n°03/10 du 15 août 2010 fixant les conditions et les modalités de l'exploitation des terres agricoles du domaine privé de L'État, le législateur a introduit l'acte de concession comme nouveau mécanisme pour l'exploitation des terres agricoles appartenant à l'Etat. Cet acte est conclu entre l'Etat et "l'exploitant concessionnaire", quand un nombre de conditions sont remplies. En vue de l'importance de cet acte et sa spécificité, il est préparé sous le contrôle de l'Office national des terres agricoles, en coordination avec l'administration des domaines, qui, entre autres effets juridiques donne lieu à l'émergence du droit au bénéficiaire d'exploiter les terres agricoles dont le but est d'investir et d'obtenir leurs bénéfices.

Mots-clés: L'acte de concession, terres agricoles, l'exploitant concessionnaire.

: كريمة حاجي، amine0100@hotmail.fr

مقدمة

عرفت الأراضي الفلاحية في بلادنا منظومة تشريعية غير ثابتة ومتغيرة بتغير الإيديولوجيات والتوجهات التي سادت في الجزائر عبر فترات مختلفة، حيث أثر غياب عامل الاستقرار التشريعي سلبا على مرودية هذا النوع الهام من العقارات ودوره في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، ولقد ساعد على هذا الوضع ما خلفته الحقبة الاستعمارية من أوضاع معقدة.

لذلك سعت الدولة في مرحلة ما بعد الاستقلال إلى تكوين وعاء عقاري فلاحى خاص بها لتتمكن من تفعيل دور الزراعة وتنظيم عملية استغلال الأراضي الفلاحية، وهو ما تحقق بإصدار عدة نصوص قانونية بداية من الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها⁽¹⁾، ثم تم تنويع هذه المنظومة التشريعية بأحد القوانين الكبرى⁽²⁾ الصادر بموجب الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/12/30 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم بالأمر رقم 42/75 المؤرخ في 1975/06/17⁽³⁾ والذي يتماشى مع التوجه الاشتراكي للدولة المؤسس على مبدأ الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج، من خلال إعطاء الأولوية للعمال الدائمين في المزارع المسيرة ذاتيا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

غير أن مجموع الاختلالات التي شابت تطبيق هذا القانون - لعدة أسباب - جعلت المشرع ينتقل إلى تطبيق نمط آخر في استغلال الأراضي الفلاحية من خلال إصدار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية⁽⁴⁾ الذي تبنى مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، وأنشأ لهذا الغرض الصندوق الوطني للثورة الزراعية لتمكين المستفيدين من استغلال الأراضي التابعة له في شكل مزارع نموذجية، حيث استمر العمل به لأكثر من عشرية من الزمن. وقد واجه تطبيق هذا القانون عدة صعوبات تقنية وقانونية في الميدان الفلاحي، دفعت المشرع للبحث مرة أخرى عن آليات جديدة تساهم في إصلاح المنظومة القانونية للأراضي الفلاحية خاصة بعد تنامي التوجه الرأسمالي للدولة القائم على مبدأ الخصوصية، وكذا التأكد من فشل قانون الثورة الزراعية في رفع مستوى الإنتاج والإنتاجية، حيث تم اعتماد القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁵⁾، هذا القانون الذي جاء متمشيا والتوجه الجديد، حيث أقر حق الانتفاع الدائم للمستفيدين في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

إلا أن تطبيق القانون رقم 19/87 بدوره خلف عدة إشكالات ومنازعات ومراكز قانونية معقدة، دفعت بالمشرع سنة 2010 إلى تبني ما يعرف بعقد منح حق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية⁽⁶⁾، كطريقة جديدة لاستغلال الأراضي الفلاحية بهدف تفعيل دور هذه الأراضي في المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي ودفع عجلة التنمية الاقتصادية.

وبالنظر إلى أهمية هذا العقد في المجال الفلاحي وارتباطه بالأطراف التي تتولى استغلال الأراضي الفلاحية وكذا دوره في تفعيل وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية، سنحاول دراسة هذا العقد كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87، ومعرفة ما نجم عنه من آثار في الوسط الفلاحي وهذا بالإجابة عن الإشكالية الآتية:

- إلى أي مدى يساهم عقد الامتياز في تحقيق استغلال أمثل للأراضي الفلاحية وما هي الآثار المترتبة عن ذلك؟

وتفرض طبيعة الموضوع، إتباع المنهج المركب الذي يضم المنهج التاريخي والمنهج الوصفي التحليلي، حتى تتمكن من التطرق إلى المراحل التاريخية التي مر بها استغلال الأراضي الفلاحية في بلادنا، ونحدد حقيقة هذا الأسلوب الجديد الذي تبناه المشرع لاستغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون رقم 03/10 والنصوص التنظيمية المتعلقة به كما نعتمد لدراسة هذا الموضوع على خطة مقسمة إلى مبحثين الأول بعنوان: ماهية عقد الامتياز، والمبحث الثاني بعنوان: آثار استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز.

المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز آلية مستحدثة بموجب القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽⁷⁾ لذلك يجب بيان مفهومه، خاصة بعد أن تم تنظيم أحكامه بنص تشريعي مستقل صادر بالقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2015. وعليه نتطرق إلى توضيح مفهوم عقد الامتياز، ومجال تطبيقه، والإجراءات الواجب إتباعها لمنحه، وهذا في مطلبين، المطلب الأول بعنوان مفهوم عقد الامتياز، والمطلب الثاني بعنوان شروط وإجراءات منح عقد الامتياز.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

يختلف مفهوم عقد الامتياز باختلاف المجال المطبق فيه، فمضمون عقد الامتياز المطبق في القانون المدني يختلف عن مضمونه المطبق في القانون التجاري أو ذاك المطبق في القانون الإداري، وتختص دراستنا ببيان مفهوم هذا العقد في مجال القانون العقاري وبالتحديد العقار الفلاحي التابع للدولة، وهذا من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

رغم أن التعريفات هي من صنع الفقه، إلا أنه بالرجوع إلى النصوص التشريعية المتعلقة بالعقار الفلاحي في الجزائر، يتضح أن المشرع عرف عقد الامتياز كما يلي:

- في المادة 03 من القانون 16/08 عرف المشرع عقد الامتياز بالقول: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

يتضح من هذا النص أن المشرع بين الغاية من منح عقد الامتياز فقط، وهو استغلال الأراضي الفلاحية مقابل دفع الإتاوة، وعليه فإن هذا التعريف اقتصر على تحديد الهدف المرجو من هذا العقد فقط دون أن يبين طبيعته وإجراءاته، لذلك اتصف هذا التعريف بعدم الدقة والعموم⁽⁸⁾.

- كما عرفه المشرع بالمادة 04 من القانون 03/10، حيث نصت على أن الامتياز: "هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص" المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

يتضح من هذا التعريف أن المشرع حدد المقصود من الامتياز الوارد على العقار الفلاحي، حيث ضبط بشكل دقيق وواضح هذا العقد من خلال إبراز أطرافه وهما: السلطة المانحة وهي الدولة والطرف المستفيد وهو كل شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية، وقد خصه المشرع بتسمية جديدة تتماشى مع النمط الجديد "المستثمر صاحب الامتياز".

وعليه فإن كل شخص معنوي أو كل شخص أجنبي لا يمكنه أن يستفيد من هذا العقد. كما بين المشرع محل العقد الذي يتكون من عنصرين وهما:

- حق الامتياز أي حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وما يتبع هذه الأراضي من أملاك موجودة على سطحها.

- دفع المقابل المالي لاستغلال هذه الأراضي والمتمثل في الأتاوى السنوية.

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي

لقد حدد المشرع مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي بالمادة 02 من القانون رقم 03/10، حيث يرتبط نطاق تطبيقه بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87، وهو ما أكدته المادة 05 من نفس القانون، التي نصت على أن عقد الامتياز يسري على مجموع الأعضاء المكونين لمجموع المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المنظمة بموجب القانون رقم 19/87⁽⁰⁹⁾، علما أن هذه المستثمرات الفلاحية تعبر عن: "وحدات ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير"⁽¹⁰⁾. وتجدر الإشارة إلى أن هذه الوحدات تضم في جوهرها مجموع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، التي نظمها المشرع بموجب القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁽¹¹⁾، إذ تنص المادة 18 منه صراحة على اعتبار الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أملاكاً وطنية خاصة تابعة للدولة، رغم أن المشرع في هذه المادة لم يقم بتحديد الأملاك الوطنية الخاصة تحديداً دقيقاً وارداً على سبيل الحصر، وإنما ذكر أهمها فقط⁽¹²⁾.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الامتياز

أجاز المشرع الجزائري منح الامتياز في مجال الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 19/87، وهذا باحترام جملة من الشروط وإتباع مراحل وإجراءات مقررة قانوناً، نوضحها على النحو الآتي:

الفرع الأول: شروط منح حق الامتياز

إن المستفيد من المستثمرة الفلاحية تحت عنوان استغلال الأراضي الفلاحية وفقاً للقانون رقم 19/87، والذي تتوفر في شخصه الشروط المقررة في نص المادة 10 القانون 19/87، يشترط فيه المشرع أيضاً بمفهوم القانون رقم 03/10 وجوب ثبوت استفادته بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، بالإضافة إلى وجوب الوفاء بالالتزامات الناتجة عن الاستفادة وقت سريان القانون 19/87، وعليه فإن شروط منح حق الامتياز تتمثل فيما يلي:

أولاً - وجود عقد رسمي مشهر أو وجود قرار وائلي:

حدد المشرع حالتين للاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية وفقاً للقانون رقم 19/87، وهما:

01- وجود عقد رسمي: بما أن المشرع جعل الأصل في تكوين المستثمرات لا يتم إلا بموجب عقد إداري طبقاً للمادة 12 من القانون 19/87، هذا العقد الذي تعده الإدارة المكلفة بأمالك الدولة⁽¹³⁾ وفقاً للشروط القانونية، خاصة تلك المتعلقة بإجراءات التسجيل والشهر طبقاً لما أقرته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في إطار القانون رقم 19/87⁽¹⁴⁾، حيث تتكون المستثمرة الفلاحية قانوناً عند تاريخ نشر العقد الإداري.

وتجدر الإشارة إلى أن استفادة الأعضاء من المستثمرات الفلاحية تثبت أيضا بموجب عقود تنازل موثقة ومشهورة بالمحافظة العقارية⁽¹⁵⁾، وأيضا بموجب شهادات توثيقية في حال انتقال حق الانتفاع إليهم باعتبارهم ورثة للمستفيد⁽¹⁶⁾.

02- وجود قرار ولائي: أجاز المشرع صراحة في نص المادة 05 من القانون رقم 03/10 للحائز على قرار استفادة من الوالي الحصول على حق امتياز من خلال تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، وهذا ما أشارت إليه المادة 09 من نفس القانون، حيث يعبر قرار الاستفادة عن إرادة الإدارة - ممثلة بشخص الوالي - في منح المستفيد حق الانتفاع الدائم على مجموعة من الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، بعد أن تكون مصالح المسح قد قامت برسم حدود هذه الأراضي في صورة مستثمرة، وأعدت بشأنها مخططا ومحضر تعيين الحدود. وعليه فإن هذا القرار الإداري يخول فقط الحق في الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية، ولا ينقل حق الانتفاع الدائم إلى المستفيد، لأن حق الانتفاع الدائم يعد حقا عينيا عقاريا ويحتاج إلى استيفاء ركن الشكلية في جانبه المتعلق بالتسجيل والشهر، ومع ذلك فإن المشرع بموجب القانون رقم 03/10 اعتبر وجود هذا القرار الإداري شرطا من شروط الاستفادة من حق الامتياز، ذلك أن الواقع العملي عرف عدم تحرير عقود إدارية مشهورة بشأن هذه القرارات.

وفي رأبي كباحثة أن غاية المشرع من توسيع مجال الاستفادة من حق الامتياز ليشمل الحائزين للقرارات الولائية، هو تطهير الوضعيات القانونية العالقة للعديد من المستثمرات الفلاحية نتيجة عدم إبرام العقود الإدارية المتعلقة بها في ظل القانون السابق رقم 19/87، والسعي إلى عدم ترك المستثمرات دون استغلال من جهة، وكذا تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المرجوة من هذا الاستغلال من جهة ثانية.

ثانيا - أداء الإتاوات المقررة لصالح الدولة بموجب القانون رقم 19/87

إن العملية القانونية المرجوة من خلال تحقق الشرط الأول المتمثل في إبرام العقد الإداري أو وجود قرار ولائي، تمكن المستفيد من التمتع بحق انتفاع دائم على الوعاء العقاري المكون للمستثمرة الفلاحية، مضافا إليه مجموع الممتلكات المتنازل على ملكيتها لصالحه، على أن يتحمل جملة من الالتزامات أهمها دفع إتاوة سنوية، وهو ما حددته المادة 06 من القانون رقم 19/87، علما أن هذه الأتاوى لا توضع بقيم مرتفعة تشجيعا للاستغلال الفلاحي⁽¹⁷⁾، أما ثمن الممتلكات المتنازل عليها من طرف الدولة فيتم تحصيله من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية بحسب ما هو متفق عليه بين البنك وأعضاء المستثمرة الفلاحية⁽¹⁸⁾.

الفرع الثاني: إجراءات منح حق الامتياز

بتوافر الشروط التي أقرها المشرع للاستفادة من حق الامتياز، تمر عملية منحه بمجموعة من الإجراءات، لتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، وهو ما نوضحه كما يأتي:

أولا - تقديم طلب لتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز

تطبيقا للقانون رقم 03/10 جاء المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010//12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁹⁾ ليوضح كيفية تطبيق الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، حيث تبدأ عملية تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من خلال:

01- إيداع طلب من قبل المستفيد بصورة فردية سواء تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، حيث يقدم هذا الطلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁰⁾ مرفقا بملف التحويل، الذي يشتمل على⁽²¹⁾:

- استمارة تملأ على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- نسخة من بطاقة التعريف مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد الحدود أو مستخرج لمسح الأراضي إذا شملت هذه الأراضي عمليات المسح⁽²²⁾.
- تصريح شرفي مصادق عليه من المستثمر حول الأملاك الموجودة بالمستثمرة مع تعهد للوفاء بالالتزامات التي على عاتقه بمفهوم القانون رقم 19/87⁽²³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حال وفاة المستفيد وكان له ورثة، جاز لهم التقدم بهذا الطلب من خلال إعداد وكالة موثقة بهذا الشأن تسمح لأحد الورثة بتمثيل الباقي منهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع مراعاة تقديم الوثائق المكونة للملف - السابق ذكرها - مضافا إليها عقد فريضة للمستفيد المتوفى.

02- احترام الآجال القانونية لتقديم طلب التحويل، حيث منح المشرع لأعضاء المستثمرات الفلاحية آجالا قانونية وجب احترامها لتمكينهم من حق الامتياز، وهي محددة بثمانية عشر (18) شهرا، يبدأ حسابها من تاريخ نشر القانون رقم 03/10، ويترتب عن عدم احترام هذه الإجراءات من قبل المستفيدين وجوب إعادتهم مرتين متباعدتين بمدة شهر واحد، تثبت بموجب محضر قضائي، وهذا من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتقديم طلبات التحويل وفي حال امتناعهم اعتبر ذلك تخليا عن حقوقهم، وفي هذه الحالة تتدخل إدارة أملاك الدولة لاسترجاع الأراضي الفلاحية التي كانت بحوزتهم.

ثانيا- دراسة الطلب من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أوكل المشرع مهمة دراسة الطلب المقدم من المستفيد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²⁴⁾، باعتباره الجهة التي تودع أمامها ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، على أن تتم دراستها في الآجال القانونية المقررة لهذه العملية طبقا للمادة 30 من القانون رقم 03/10 السابق الذكر. وقد تتطلب دراسة الملف وجوب الحصول على معلومات إضافية أو التحقق من صحة الوقائع المصرح بها والوثائق المرفقة بالطلب، وفي هذا الإطار أجاز المشرع للديوان الاستعانة بجهة أخرى للقيام بهذا الإجراء وهي اللجنة الولائية التي تتولى القيام بهذه المهمة برئاسة الوالي⁽²⁵⁾.

يتضح لنا أن المشرع أحسن صنعا، لما أجاز للديوان الاستعانة بهذه اللجنة لدراسة الملفات قبل إقرار الاستفادة النهائية من حق الامتياز، لأن هذه اللجنة تتحقق من كل الحالات التي تتطلب هذا الإجراء، وهو ما يضمن حماية مسبقا للأراضي الفلاحية قبل وضعها تحت يد مستغليها، وما يزيد من فاعلية هذه الحماية هو أن اللجنة تضم عددا من الأعضاء التابعين لهيئات تشرف على الأوعية العقارية التابعة للدولة وهم كما عدتهم المادة 07 من المرسوم 10/326:

- مدير أملاك الدولة.

- مدير المحافظة العقارية.

- مدير المصالح الفلاحية.

- مدير مسح الأراضي.

- مدير التعمير والبناء.

- مدير التنظيم والشؤون العامة.

- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً.

حيث تباشر هذه اللجنة دراسة الملف المقدم لها، ويجوز لها أن تستعين بأي شخص من شأنه أن يساهم في عملية التحقق مما ورد في الملف⁽²⁶⁾، ولتسهيل مهام هذه اللجنة صدرت التعليمات الوزارية المشتركة بتاريخ 11 سبتمبر 2012، تحت رقم 06، والمتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، لتبين كيفية التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون محل نزاع قضائي، وقد شملت هذه الوضعيات أربع حالات تضم:

1- حالة التنازل عن حق الانتفاع من قبل المستثمرين الأصليين بموجب عقد رسمي غير مشهر أو بواسطة عقد عرفي.

2- حالة إخلال مستغلي الأراضي بواجباتهم من خلال تشييد مبانٍ غير شرعية فوقها.

3- حالة الأراضي الفلاحية التي منحت لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق.

4- حالة عدم التطابق بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات الفلاحية.

على أنه في حال رفع دعاوى قضائية من قبل الأشخاص المعنيين، فإن الجهات القضائية المختصة تتولى معالجة الملفات المعروضة عليها دون أن يكون للجان الولائية صلاحية دراسة الملف.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع أجاز لهذه اللجنة الاستعانة بأي شخص من شأنه أن يساهم في عملية التحقق مما ورد في الملف⁽²⁷⁾، وتترتب عن إجراء التحقيق إحدى النتيجتين الآتيتين:

***النتيجة الأولى:** قبول الملف، وفي هذه الحالة يقوم الوالي بإرسال هذا الملف مرفقاً بالمحضر الذي تعده اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما حددته المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، حيث يسمح هذا الإجراء باستكمال شكليات توقيع دفتر الشروط الذي حدده المشرع، ذلك أن منح الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز لا يكون إلا بناءً على هذا الدفتر، وهو ما أكدته المادة 04 من القانون رقم 03/10. ويتوقيع دفتر الشروط يكون على الديوان الوطني إرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد امتياز باسم المستثمر، وهو يعبر عن الإجراء الأخير الذي يمكن المستفيد من هذا الحق⁽²⁸⁾.

***النتيجة الثانية:** رفض الملف، وفي هذه الحالة يتولى الوالي إعلام صاحب الملف بقرار الرفض من خلال رسالة معللة ترسل نسخة منها أيضاً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره الجهة التي طلبت عملية التحقق من اللجنة الولائية، ولا يكون أمام المعني هنا إلا إتباع الطريق القضائي باللجوء إلى القضاء المختص للطعن في القرار الإداري الصادر عن الوالي.

المبحث الثاني: آثار استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز

إن عقد الامتياز كغيره من العقود يترتب مجموعة من الالتزامات والحقوق بالنسبة للأطراف المتعاقدة، إذا تم إبرامه وفقاً للقانون⁽²⁹⁾، كما قد يترتب عنه منازعات يلجأ بشأنها إلى القضاء المختص للفصل فيها، وسنحاول تفصيل هذه الآثار في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الآثار التعاقدية

إذا تم إبرام عقد الامتياز وفقا لما نص عليه القانون، وتوافرت أركانه وشروطه، رتب عدة آثار تعاقدية، حيث تنشأ عنه التزامات وحقوق بالنسبة للأطراف المتعاقدة، نوضحها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الالتزامات الناشئة عن العقد

بالرجوع إلى القانون 03/10، يتضح أن عقد الامتياز يرتب التزامات تعاقدية على كل من الدولة وأيضا المستثمر صاحب حق الامتياز، نبينها على النحو الآتي:

أولا - التزامات الدولة مالكة الأراضي الفلاحية

تتمثل التزامات الدولة التي تتحملها نتيجة إبرام عقد الامتياز في:

01- إعداد عقد الامتياز

طبقا للمادة 06 من القانون رقم 03/10 نص المشرع صراحة على الجهة التي تعد عقد الامتياز، وهي إدارة أملاك الدولة التي تلتزم بهذا الإجراء لصالح كل مستثمر تتوافر فيه الشروط القانونية المحددة بالمادة 05 من نفس القانون، وفي حال تعدد المستثمرين بسبب انضمامهم لمستثمرة جماعية، اشترط المشرع على إدارة أملاك الدولة أن تخصص كل مستثمر بعقد لوحده، على أن يكون ذلك على سبيل الشيوخ وبحصص متساوية بين الأعضاء وهو ما أكدته الفقرة 02 من المادة 06 السابق ذكرها، وكذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، التي تفرض لإعداد عقد الامتياز وجوب تقديم ملف التحويل باسم كل مستثمر سواء كانت المستثمرة فردية أو جماعية حتى يحصل كل عضو على عقد مستقل. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع استثنى من ذلك، الطلبات المتعلقة بالملفات المقدمة من طرف ممثل الورثة، حيث يعد عقد الامتياز في هذه الحالة باسم كل الورثة على سبيل الشيوخ.

وعموما فإن عملية إعداد العقد تكون بعد استيفاء إجراءات إعداد دفتر الشروط الخاص بكل مستثمرة، التي يتولاها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموجود بكل ولاية، واستيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري⁽³⁰⁾. ليتم إرسال عقد الامتياز بعد نشره من قبل إدارة أملاك الدولة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في نسختين، نسخة يحتفظ بها الديوان ونسخة تبلغ من قبله إلى صاحب الامتياز⁽³¹⁾، وهو ما أكدته المادة 15 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 326/10.

02- منح تعويض مقابل الأملاك السطحية عند نهاية عقد الامتياز

بالإضافة إلى التزام الدولة بإعداد عقد الامتياز في بدايته، فهي تتحمل أيضا التزاما آخر عند نهايته، بعد انقضاء المدة المحددة له قانونا في نص المادة 04 من القانون رقم 03/10. حيث يتضح من نص المادة 26 من القانون رقم 03/10 أن إدارة أملاك الدولة تلتزم بتقديم تعويض مقابل الأملاك السطحية التي ينشئها المستفيد في المستثمرة عند انقضاء مدة العقد مع عدم إبدائه الرغبة في تجديد العقد، وفي حال ما إذا اتجهت إرادته إلى إنهاء العقد قبل انقضاء مدة 40 سنة، أو إذا أخل بالتزاماته التعاقدية. وعلى الدولة في الحالات السالفة الذكر وجوب استرجاع الأراضي الممنوحة للمستفيد مع ما يوجد عليها من أملاك سطحية، ولكن مقابل تعويض هذه الأملاك التي تضم المباني، والأغراس، ومنشآت الري، وهي تمثل القيمة المضافة من المستفيد على المستثمرة الفلاحية⁽³²⁾.

وقد أجاز المشرع إضافة الامتيازات والرهون المحتملة التي تقع على عاتق المستثمرة إلى قيمة التعويض، وهو ما أكدته المادة 27 من القانون رقم 03/10⁽³³⁾.

ثانيا - التزامات المستثمر صاحب الامتياز

حدد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03/10 مجموع الالتزامات التي تقع على المستثمرين أصحاب الامتياز وتشمل:

01- الالتزام بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية:

تتحقق الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة من قبل المستفيد من خلال بذله الجهد الإرادي الذي يؤدي إلى تحقيق المنفعة التي تساهم في نشاط هذه الأخيرة⁽³⁴⁾، وأيضا في ارتفاع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة وهو ما أكدته المادة 33 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكذا المادة 22 من القانون رقم 03/10، غير أن المشرع لم يبين صورة وكيفية ممارسة عمليات الإدارة داخل هذه المستثمرة، أما في حالة تعدد المستفيدين بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية، التي تضم عدة مستثمرين أصحاب امتياز، فإن عملية الإدارة تتم باتفاق بين هؤلاء يحدد العلاقات التي تكون بينهم - دون أن يسري مضمونه في مواجهة الغير- ويتعلق هذا الاتفاق:

- بتعيين ممثل للمستثمرة.

- طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال هذه المستثمرة.

- كيفية توزيع المداخل وسبل استعمالها.

ويقع على المستثمر التقيد بهذا الالتزام باحترام المدة القانونية لمباشرة استغلال الأراضي وإدارتها، وهذا في حدود سنة واحدة من تاريخ إبرام العقد، ووجوب القيام بذلك بصفة مباشرة وشخصية دون أن يكون له حق التنازل عن ذلك لطرف آخر، ولو كان ذلك في صورة التأجير من الباطن للأراضي أو للأمالك السطحية⁽³⁵⁾.

02- المحافظة على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الملحقة بها:

يلتزم المستفيد صاحب حق الامتياز بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الموجودة بها وحمايتها، من خلال:

أ- استغلال الأراضي الفلاحية بصفة منتظمة، وتسييرها وفقا للتشريع الفلاحي ومضمون دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 03/10، وكذا المادة 22 وما بعدها من نفس القانون.

ويترتب على ذلك تجنب كل عمل فردي أو جماعي قد يعرقل السير الحسن للمستثمرة⁽³⁶⁾ أو يؤثر سلبا على وحدتها، ولتسهيل عملية الاستغلال المستمر لها، نص المشرع على أنه في حال فسخ عقد أحد أعضاء المستثمرة أو وفاته، فإن ذلك لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية أو للأمالك السطحية محل عقد الامتياز⁽³⁷⁾، وإن مست هذه الحالات عدة أعضاء، حيث لا يؤدي تعدد حالات الفسخ أو حالات الوفاة إلى التأثير على استغلال المستثمرة الفلاحية.

ب - الحفاظ على الطابع الفلاحي للمستثمرة، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يزيد من قيمتها⁽³⁸⁾ ويضمن استمرارية الطابع الفلاحي، وعليه لا يجوز تحويلها لأغراض أخرى غير فلاحية، وفي هذا الصدد يشترط قانون التوجيه العقاري وجوب صدور قانون خاص لتحويل أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف أراضي قابلة للتعمير مع تكفل هذا القانون بتحديد القيود التقنية والمالية لإنجاز عملية التحويل⁽³⁹⁾، كما لا يجيز قانون التوجيه العقاري إنجاز أي منشأة أو بناية داخل مستثمرة فلاحية إلا بعد الحصول على رخصة بناء وفقا لقانون التعمير⁽⁴⁰⁾.

03- الالتزام بدفع الأتاوى السنوية المستحقة:

تمثل الأتاوى "حقا ماليا للدولة في ذمة أعضاء المستثمرة يتم تحديدها طبقا لقوانين المالية"⁽⁴¹⁾، وعليه فإن كل مستفيد من حق الامتياز يكون ملزما بدفع مبلغ نقدي سنويا مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة⁽⁴²⁾، وهو ما أكدته المادة 04 من القانون رقم 03/10 التي نصت صراحة على أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من طرف "المستثمر صاحب الامتياز" يكون مقابل دفع إتاوة سنوية يتم ضبط كيفية تحصيلها بموجب قانون المالية⁽⁴³⁾.

الفرع الثاني: الحقوق الناشئة عن العقد

إلى جانب الالتزامات التعاقدية التي يربتها عقد الامتياز، ينشئ هذا العقد أيضا جملة من الحقوق لطرفيه تتمثل في:

أولا: حقوق الدولة

يخول عقد الامتياز لصالح الدولة الحقوق التالية:

01- الحق في ممارسة الرقابة على مدى استغلال الأراضي الفلاحية:

باعتبار الدولة مالكة لمجموع الأراضي الفلاحية التابعة لها، فإن ذلك يخول لها صلاحية مباشرة العمل الرقابي في مواجهة المستفيد من عقد الامتياز، لضمان حسن استغلال هذه الأراضي والحفاظ عليها بالمفهوم الذي حددته المادة 04 وما بعدها من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. وفي هذا الصدد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 326/10 على منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت، لمعرفة مدى تطابق الأنشطة الممارسة مع مضمون القانون رقم 03/10، ومدى التزام المستثمر بدفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من نفس القانون، ولهذا يلزم المستفيد بالتعاون مع أعوان الرقابة لتسهيل دخولهم للمستثمرة وحصولهم على المعلومات اللازمة لعملهم الرقابي⁽⁴⁴⁾.

02- الحق في فسخ عقد الامتياز:

بما أن استفادة المستثمر من الأرض الفلاحية تتم بموجب عقد الامتياز، فإن المشرع يخول للدولة الحق في إنهائه إذا لم يلتزم هذا المستثمر بالشروط التعاقدية المحددة في دفتر الشروط، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخه، على أن تحترم في ذلك الإجراءات المتعلقة بممارسة حق الفسخ المنصوص عليها في المادة 28 من القانون 03/10، لذا يشترط المشرع وجوب معاينة كل إخلال صادر من المستفيد بموجب محضر قضائي، ليتم بعد ذلك توجيه إعدار للمعني حتى يمتثل لمضمون العقد، وبعد تحقق ذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بصفة مباشرة بفسخ العقد، وهذا بعد إجراء الإخطار الوجوبي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يعبر هذا الحق عن الفسخ الإداري المخول للإدارة دون اللجوء إلى الجهات القضائية⁽⁴⁵⁾ وهو ما نص عنه المشرع صراحة في الفقرة 02 من المادة 28 بالقول: "...يفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية"⁽⁴⁶⁾.

وحتى لا تتعسف الإدارة في استعمال هذا الحق حدد المشرع الحالات التي يعتبر فيها المستثمر صاحب

الامتياز مخلا بامتيازاته وتتمثل في:

- تحويل الأراضي أو الأملاك السطحية الملحقة بها عن وجهتها الفلاحية.
- عدم استغلال هذه الأراضي والأملاك السطحية في حدود سنة من تاريخ إبرام العقد.
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية.

- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين من إبرام العقد.

وفي مقابل ذلك يخول المشرع للمستفيد الحق في تقديم طعن، أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغه بفسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا طبقاً للفقرة 03 من المادة 28 من القانون رقم 03/10.

03- الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية وما يتصل بها من أملاك:

للدولة الحق في استرجاع المستثمرة الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها عند انتهاء مدة العقد المقررة بأربعين سنة مع عدم إبداء المستثمر صاحب حق الامتياز الرغبة في تجديد العقد، وهو ما أقره المشرع بالمادة 26 من القانون 03/10 السابق الذكر، وهي تمثل الحالة العادية للاسترجاع، أما الحالة غير العادية لذلك فتتم قبل انتهاء مدة العقد، إذا أحل المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو تنازل عن حق الامتياز لصالح الغير⁽⁴⁷⁾. وتجدر الإشارة هنا إلى أن عملية الاسترجاع مكفولة بتقديم تعويض للمستفيد عن مجموع الأملاك السطحية التي أنشأها، على أن تخفض قيمته بنسبة 10% إذا تم إنهاء العقد نتيجة إخلال هذا الأخير بالتزاماته التعاقدية⁽⁴⁸⁾.

04- حق ممارسة الشفعة:

أجاز المشرع الجزائري بموجب المادة 52 من القانون رقم 25/90 السابق الذكر للدولة حق ممارسة الشفعة في حال بيع أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة تابعة للأفراد، وهذا للحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي، وإن كانت ملكيات خاصة، ويمتد هذا الحق إلى الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، حيث نجد المادة 15 من القانون 03/10 تجيز للدولة ممارسة حق الشفعة إذا تنازل المستفيد عن حصته أو توفي دون أن يختار ورثته تطبيق إحدى الحالات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من نفس القانون في أجل سنة من تاريخ وفاة مورثهم، حيث تتدخل الدولة عن طريق الهيئة العمومية للتنظيم العقاري المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري والمتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽⁴⁹⁾، لممارسة حق الشفعة وفقا لأحكام القانون المدني، الذي يعتبرها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار⁽⁵⁰⁾، على أن يكون ذلك ضمن الشروط المحددة في المادة 795 وما بعدها من نفس القانون، إضافة إلى وجوب احترام الترتيب المتضمن في نص المادة 15 من القانون 03/10، الذي يعطي الأسبقية لأطراف أخرى لممارسة حق الشفعة - إذا أبدت الرغبة في الحصول على هذا الحق - وهم: المستثمرون الذين ينتمون إلى نفس المستثمرة ثم بعد ذلك يأتي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

05- الحق في تحصيل الأتاوى:

إعمالاً لنص المادة 04 من القانون 03/10 تتولى إدارة أملاك الدولة تحصيل الأتاوى المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من قبل المستفيدين، وهذا بعد استيفاء الإجراءات المتعلقة بإعداد عقد الامتياز، لأن إعدادها يسمح ببيان وتعيين القطعة الأرضية التي يمارس عليها هذا الحق، المتمثلة في المستثمرة الفلاحية، حيث يعتمد المدير الولائي للأملاك الدولة في تحديد قيمة الأتاوى على جملة من المعطيات المتعلقة بموقع هذه الأراضي ونوعيتها وتصنيفها استناداً لما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية المعتمد عليه كأساس لحساب إتاوة الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽⁵¹⁾، ليتولى المستفيد بعد إعلامه بقيمة الأتاوى بدفعها نقداً أي بالدينار الرمزي⁽⁵²⁾.

ثانيا: حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز

إذا استوفت عملية إبرام عقد الامتياز الشروط والإجراءات المقررة قانونا، ترتب عنها آثار قانونية منها نشوء عدة حقوق للمستثمر صاحب حق الامتياز، ويمكن تقسيم هذه الحقوق إلى حقوق تنصب على الأراضي الفلاحية وحقوق تتعلق بالأموال السطحية، والتي ستطرق لها بالشرح في النقاط الآتية:

01- الحقوق المتعلقة بالأراضي الفلاحية:

تتعدد الحقوق التي تنشأ لصالح المستفيد من عقد الامتياز نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية ودورها في المجال الاقتصادي، وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أ - حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال للدولة الخاصة:

منح المشرع بموجب نص المادة 04 من القانون 03/10 حق استغلال الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر، ويعبر حق الاستغلال عن " سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته"⁽⁵³⁾، حيث يتحقق هذا المفهوم في مجال الأراضي الفلاحية من خلال ممارسة المستثمر لكل نشاط فلاحي يجعل من هذه الأراضي منتجة أو يزيد من قدراتها الإنتاجية في إطار النصوص القانونية المطبقة على العقار الفلاحي⁽⁵⁴⁾.

ب- الحق في تشكيل تعاونية فلاحية:

بناءً على نص المادة 53 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، يجيز المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 في نص المادة 28 تشكيل تعاونيات فلاحية لتلبية الاحتياجات الفلاحية المرتبطة بنشاطاتهم لاستغلال الأراضي الفلاحية⁽⁵⁵⁾.

الملاحظ أن الهدف المرجو من هذه التعاونيات، هو تسهيل عمليات الإنتاج الفلاحي، والتحويل والتسويق، إضافة إلى تحسين نوعية المنتجات والسعي لتخفيض سعر الكلفة وسعر البيع للمنتجات التي يستفيد منها أعضاء هذه التعاونيات وهذا تطبيقا للمادة 54 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.

ج - الحق في إنشاء مستثمرة فردية:

للمستفيد من الامتياز في مستثمرة فلاحية جماعية الحق في تكوين مستثمرة فلاحية فردية بدل البقاء في حالة الشبوع داخل المستثمرة الجماعية، شرط أن يقدم طلبا بذلك إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يفصل فيه وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽⁵⁶⁾.

د - الحق في إبرام عقود شراكة:

بالرجوع إلى القانون 03/10 يتضح أن المشرع أجاز للأعضاء المكونين للمستثمرات الفلاحية الحق في إبرام عقود شراكة مع أطراف أخرى سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، على أن يتمتع الأشخاص الطبيعيون بالجنسية الجزائرية أما الأشخاص المعنوية فيجب أن تكون خاضعة للقانون الجزائري، إضافة إلى تمتع الأشخاص المكونين للمستثمرة بالجنسية الجزائرية، مع وجوب استيفاء إجراءات أخرى - تحت طائلة البطلان - تتمثل في إفراغ عقود الشراكة في الشكل الرسمي المتضمن التوثيق والإشهار، وأيضا إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد هذه العقود، وهو ما أكدته المشرع صراحة في نص المادة 21 من القانون 03/10 السالف الذكر.

وتجدر الملاحظة هنا أن أساس منح حق إبرام عقود شراكة مع الغير، يرجع إلى تمتع المستثمرات الفلاحية بالأهلية القانونية الكاملة للتعاقد والاشتراط والتعهد والمقاصة وفقا للمادة 20 من القانون 03/10، وهي أثر قانوني لاكتسابها الشخصية المعنوية المستقلة عن أعضائها، الأمر الذي يسهل للمستثمر صاحب الامتياز إيجاد سبل لتسهيل أو تحسين طرق الاستغلال، وتجاوز العراقيل التي قد تواجهه دون أن تمس هذه الشراكة بمبدأ "الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية" الواجب تطبيقه داخل المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، حيث يتم في هذه الأخيرة بتعيين ممثل للمستثمرة أو بالاتفاق على طرق مشاركة كل واحد في أشغال المستثمرة الفلاحية. ولهذا يفرض المشرع في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 على الأطراف المتعاقدة بيان هوياتهم في اتفاق الشراكة إضافة إلى مهام ومسؤوليات كل شريك منهم وكيفية تقاسمهم الأرباح، وأيضا تحديد مدة عقد الشراكة على أن لا تتجاوز المدة المتبقية من عقد الامتياز.

ه - الحق في طلب تجديد عقد الامتياز أو طلب إنهائه قبل المدة القانونية:

رغم أن الإرادة التشريعية اتجهت إلى جعل عقد الامتياز عقدا محدد المدة، وهو ما أكدته صراحة المادة 04 من القانون رقم 03/10، وكذا المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، التي اشترطت بيان مدة الامتياز أثناء إعداد العقد، إلا أنها فتحت المجال لتجديد هذه المدة، إذا أبدى المستفيد الرغبة في مواصلة استغلال الأرض الفلاحية، على أن يقدم بشأن ذلك طلبا خطيا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انتهاء مدة العقد في حدود أجل قدره على الأقل اثني عشر (12) شهرا⁽⁵⁷⁾.

وفي مقابل حق التجديد، يجيز المشرع أيضا للمستفيد الحق في طلب إنهاء العقد قبل انتهاء مدته، وهو ما تضمنته المادة 26 من القانون رقم 03/10 التي اعتبرت طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته القانونية إحدى الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز، وأيضا المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق الذكر.

02- الحقوق المتعلقة بالأموال السطحية

يخول عقد الامتياز للمستفيد حقوقا تتعلق بالأموال السطحية التي يمكن أن تكون على الوعاء العقاري المكون للمستثمرة الفلاحية وتشمل:

أ - الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة:

إن عملية استغلال الأراضي الفلاحية في صورة مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية، قد تستلزم تشييد بنايات تضمن استغلالا أفضل لهذه الأراضي، وعليه فإن المشرع يشترط أن تكون هذه البناءات ضرورية لعملية استغلال الأرض حتى يسمح بتشبيدها.

علما أن المستفيد ملزم باحترام جملة من الإجراءات القانونية، التي تمكنه من إقامة هذه البناءات، وتتمثل في وجوب الحصول على ترخيص مسبق من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتولى بدوره إعلام إدارة أملاك الدولة بهذا الترخيص، وهو ما نصت عليه المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10⁽⁵⁸⁾.

ب- الحق في استغلال الأملاك السطحية:

مما سبق يتضح أن المشرع الجزائري أجاز للمستثمر إقامة أملاك سطحية على الأراضي الفلاحية ومنح له حرية استغلالها وفقا للقانون ودون المساس بالوجهة الفلاحية لهذه الأراضي، وهو ما أكدته المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، حيث نصت صراحة على أنه: "للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية". وعليه فإن حق استغلال الأملاك السطحية من طرف المستثمر مرهون بعدم الخروج عن الغرض الفلاحي لهذه الأملاك.

المطلب الثاني: المنازعات القضائية

إضافة إلى الآثار التعاقدية المترتبة عن عقد الامتياز، قد تنشأ عنه أيضا إشكالات ومنازعات، تختلف من حيث الموضوع والأطراف، مما يجعل اختصاص الجهات القضائية يتوزع بين القضاء الإداري والعادي، حيث يؤول الاختصاص لجهات القضاء الإداري تطبيقا للمادة 800 من القانون رقم 09\08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁵⁹⁾، التي تعقد الاختصاص للقضاء الإداري في كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه، كما يعود الاختصاص لجهات القضاء العادي في حالة المساس بالمستثمرات الفلاحية والاعتداء عليها، وهذا ما نتطرق إليه في الفرعين الآتيين، حيث نخصص الفرع الأول لدعاوى القضاء العادي والفرع الثاني لدعاوى القضاء الإداري.

الفرع الأول: دعاوى القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في الدعاوى التي تكون بين المستثمرة الفلاحية - باعتبارها شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية - والغير، كما يختص بالفصل في الدعاوى التي تكون بين أعضاء المستثمرات الفلاحية فيما بينهم وهذا لأنها دعاوى مدنية بحتة، حيث نجد القانون رقم 09\08 يعقد الاختصاص للقسم العقاري بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية بصفة عامة كما يخص المشرع هذا القسم بالمنازعات التي تنشأ بين المستغلين فيما بينهم وكذا المنازعات التي تكون بين هؤلاء مع الغير وتتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهو ما أكدته المادتين 511 و513 من القانون رقم 09\08.

وتجدر الملاحظة هنا أن هذه المنازعات تتعدد بتعدد مواضيع الدعاوى المعروضة على القضاء العادي، فقد ترتبط بعدم الاتفاق على كيفية تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة، حيث تثار بشأن كيفية مساهمة كل عضو في استغلال المستثمرة الفلاحية عدة دعاوى، خاصة أن المشرع يشترط وجوب الاستغلال الشخصي والمباشر لكل مستفيد طبقا لنص المادة 22 من القانون رقم 03/10، كما قد تثار هذه المنازعات بسبب الاختلاف حول كيفية توزيع المداخل أو حرمان أحد الأعضاء منها حيث يلجأ أطرافها إلى القاضي العقاري للفصل فيه وفقا للقانون⁽⁶⁰⁾.

إضافة إلى وجود دعاوى أخرى تهدف إلى حماية حق الامتياز الممنوح للمستفيد كدعاوى الحيازة بصورها الثالث: دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، ودعوى استرداد الحيازة.

ومن أحدث التطبيقات في مجال المنازعات المعروضة أمام القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري الدعاوى المتعلقة برفع التعدي عن المستثمرات الفلاحية جراء إنجاز الطريق السيار شرق غرب والمتعلقة بجعل أراضي هذه المستثمرات مناطق إيداع للأتربة والركام من قبل الشركات المنجزة للمشروع سواء كانت شركات وطنية أو أجنبية، مما دفع بالمستفيدين من حقوق الامتياز إلى اللجوء للقضاء للمطالبة برفع التعدي وتمكينهم من التعويضات.

الفرع الثاني: دعاوى القضاء الإداري

انطلاقاً من أن مجال تطبيق عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإن القضاء الإداري يختص بالفصل في بعض المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، إعمالاً للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري، ومن بين التطبيقات التي تكون من اختصاص هذه الجهة نذكر مايلي:

أولاً- دعوى استحقاق الملكية:

تثار بشأن حق ملكية الأراضي الفلاحية المكونة لهذه المستثمرات- التي تعد ثابتة كأصل عام للدولة، باعتبارها أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة- عدة دعاوى منها دعوى استحقاق الملكية، وتتعلق بتحديد الجهة المالكة لهذه الأراضي، حيث يسعى فيها المدعي إلى المطالبة بملكية أرضه التي تكون لدى الغير. لذا يجوز للدولة رفع دعاوى استحقاق الملكية متى وجد منازع لها في هذا الحق، لتطالب بتثبيت ملكيتها على الأرض الفلاحية محل النزاع القضائي، وإقرار الحماية اللازمة لها، ويتولى الوزير المكلف بالمالية رفع هذه الدعوى وتمثيل الدولة بالنسبة للنزاعات المعروضة أمام الجهات القضائية العليا أي مجلس الدولة، سواء كان مدعياً أو مدعى عليه، وهو ما أكدته المشرع صراحة في نص المادة 191 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الممتلكات العمومية والخاصة التابعة للدولة⁽⁶¹⁾، كما يجوز له تفويض هذا الاختصاص إلى المدير العام لأمالك الدولة، أما على المستوى المحلي فيكون ذلك من اختصاص مدير أمالك الدولة على مستوى الولاية طبقاً لنص المادة 10 و 125 القانون رقم 90 / 30 المتضمن قانون الأمالك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا نص المادة 192 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12⁽⁶²⁾.

وفي مقابل ذلك، يجوز للغير رفع دعوى استحقاق ملكية على هذه الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أمام جهات القضاء الإداري، التي تتولى الفصل في الدعوى بعد التحقق من صحة الإدعاءات المقدمة لها.

ثانياً- دعاوى الإلغاء:

يمكن أن تتعلق منازعات المستثمرات الفلاحية، بالطعن في القرارات الإدارية عن طريق رفع دعاوى إلغاء ضد قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تنصب على الوعاء العقاري المكون لهذه المستثمرات الفلاحية المستغلة بموجب عقود امتياز المنظمة بالقانون رقم 03/10 أو للطعن في قرارات إنهاء عقود الامتياز الصادرة عن مديرية أمالك الدولة بالفسخ المقرر في نص المادة 28 من القانون 03/10، كما يجوز رفع دعاوى إلغاء الترقيمات النهائية، حيث يؤول الاختصاص لجهات القضاء الإداري في حالة رفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي الذي يسلم بشأنه دفتر عقاري إلى مديرية أمالك الدولة ومن التطبيقات العملية لهذه الدعوى، حالة ترقيم العقارات المسجلة لحساب المجهول، التي يتم ترقيمها ترقيماً نهائياً لصالح الدولة بعد انقضاء الأجل المقررة قانوناً، ثم تسلم الدفاتر العقارية الخاصة بها لإدارة أمالك الدولة، ثم تمنح هذه العقارات في إطار القانون رقم 03/10، ليتبين بعد ذلك وجود أشخاص لهم سندات رسمية مشهورة بشأنها، فهنا يجوز لهؤلاء الأشخاص توجيه دعواهم أمام القضاء الإداري المختص، للمطالبة بتسوية وضعيتهم من خلال إلغاء الترقيم لحساب الدولة وإعادة الترقيم لفائدة أصحاب الحقوق الثابتة ملكيتهم.

كما يمتد اختصاص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتعدي على المستثمرات الفلاحية من أي شخص من أشخاص القانون العام وبأي شكل من الأشكال.

خاتمة:

استحدثت المشرع عقد الامتياز بموجب القانون 03/10 لاستغلال الأراضي الفلاحية وهذا بهدف تجاوز الإشكالات الناتجة عن الأساليب السابقة وتعزيز الدور الرقابي للدولة في القطاع الفلاحي، حيث يشترط لإبرامه توافر العديد من الشروط وكذا إتباع الإجراءات القانونية التي تمكن المستفيد - بعد احترامها - من عدة حقوق أهمها نشوء حق امتياز له على الوعاء العقاري المكون للمستثمرة الفلاحية المراد استغلالها، مقابل تحمله لمجموعة من الالتزامات التعاقدية في مواجهة الدولة المتعاقدة معه بصفتها مالكة الرقبة. وما تقدم ذكره، توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات نذكرها كما يلي:

أولاً-النتائج:

- عقد الامتياز آلية مستحدثة كبديل عن حق الانتفاع الدائم، تبنها المشرع لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كما أنه ينفرد بخصوصيته من حيث إجراءات إبرامه، التي تتم بعد استيفاء التحقيقات اللازمة لذلك، تحت سلطة ورقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالتنسيق مع العديد من الجهات.

- إن العقارات التي يشملها عقد الامتياز محددة بصورة واضحة وصريحة من قبل المشرع الجزائري، وعليه فمجال تطبيقه متعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87، وهو ما يمنح الدولة الحق في ممارسة سلطة الرقابة على استغلال هذه الأراضي والمحافظ عليها، بالنظر إلى الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها.

- عقد الامتياز يضمن المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية بوضع إطار قانوني محدد لعملية الاستغلال، يترتب عليه إلزام المستفيدين بالعمل على تجسيد هذه العملية بصفة شخصية ومباشرة، وبصورة منظمة.

ثانياً-التوصيات:

في مقابل النتائج المتوصل إليها يمكن اقتراح بعض التوصيات التي تتجلى في:

- على المشرع ضبط وتحديد مبدأ الاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرات الفلاحية من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز حتى لا تثار بشأنه إشكالات في الواقع العملي تؤدي إلى سوء استغلال الأراضي الفلاحية من جهة وتدخلهم في منازعات قضائية عديدة وطويلة الأمد، تؤثر على الهدف المرجو من عقد الامتياز في تحقيق استغلال أفضل للأراضي الفلاحية، وتجاوز كل الإشكالات التي طرحتها الأساليب السابقة.

- تفعيل الدور الرقابي للدولة خاصة بعد منح عقود الامتياز، وهذا من خلال تكثيف الخرجات الميدانية لمتابعة عملية استغلال الأراضي الفلاحية ومنع تحويلها عن وجهتها الفلاحية، وسد كل المنافذ التي تؤدي إلى الإضرار بهذا النوع من الأراضي.

الهوامش والمراجع المعتمدة:

أولاً-الهوامش

- 1- الجريدة الرسمية عدد 12، لسنة 1962.
- 2- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط 2012-2013، دار هومة، 2012-2013، ص 123.

- 3- الجريدة الرسمية عدد 57، لسنة 1975.
- 4- الجريدة الرسمية عدد 97، لسنة 1971.
- 5- الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 1987.
- 6- الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2010.
- 7- المادة 17 من القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2008.
- 8- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في ظل القانون 10/03، دار هومه، الجزائر 2013، ص 15.
- 9- كما أن مجال هذا العقد يمس الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، لتفصيل أكثر: انظر المرسوم التنفيذي 11-06 المؤرخ في 10/01/2011 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 02، لسنة 2011.
- 10- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 163.
- 11- الجريدة الرسمية عدد 52، لسنة 1990.
- 12- لقد حدد قانون التوجيه العقاري الصادر بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 1995، مفهوم الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في نص المادة 04 منه، حيث تشمل كل أرض منتجة إنتاجا قابلا للاستهلاك بطريقة مباشرة أو بعد تحويله سواء من قبل الأفراد أو الحيوان أو موجهة للصناعة وهذا نتيجة تدخل الإنسان في عملية الإنتاج.
- 13- يتم إعداد العقد الإداري بعد استيفاء الشروط المسبقة له والمتمثلة في:
- وجود قرار منح نهائي من قبل الوالي.
- تصفية الطعون الخاصة بتقييم الممتلكات المتنازل عنها والمقدمة إلى الوالي وإلى اللجان المكلفة بهذه الطعون وهذا تطبيقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 88/SG/1615 المؤرخ في 19/11/1988 المتعلق بالطعون لتسديد مبالغ الممتلكات المحولة بين بنك الفلاحة والتنمية الريفية والمنتجين.
- 14- الجريدة الرسمية عدد 06، لسنة 1990.
- 15- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 18، وأيضا بن رقية بن يوسف المرجع السابق، ص 144 و 145 ولتفصيل أكثر حول إجراءات التسجيل والشهر انظر:
- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 85 وما بعدها.
- 16- المادة 23 من القانون رقم 87/19 مرجع سابق. ولتفصيل أكثر حول مفهوم الشهادة التوثيقية ودورها في نقل الملكية العقارية من المالك إلى الورثة انظر:
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 229 وما بعدها.

- 17- د بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 135.
- 18- رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2008 - 2009، ص 116.
- 19- الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 2010.
- 20- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.
- 21- المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10.
- 22- في حال عدم وجود مخطط تحديد أو رسم الحدود الخاص بالمستثمرة أو في حال تعرض الوعاء العقاري للمستثمرة للتغيير مع عدم تعرض هذا المخطط للتعديل، يكون على المعني طلب إعداد أو تحيين المخطط من قبل إدارة المسح.
- 23- إن عملية التصريح بأملك الدولة تتم وفقا لنموذج حدده المرسوم التنفيذي رقم 324/10، يضم معلومات حول المستثمرة، وكذا المستفيد وتعيين دقيق للأملك السطحية، وأصل تكوين هذه الممتلكات مع إمضاء المصح بصحة المعلومات المتعلقة بجرده هذه الأملك عدا الأرض.
- 24- أنشئ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1996.
- 25- المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10.
- 26- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.
- 27- المادة 07 فقرة 02 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 326/10.
- 28- المادة 06 من نفس القانون رقم 03/10.
- 29- د/ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003، ص 10 وص 85 وما بعدها.
- 30- لتفصيل أكثر حول إجراءات التسجيل والشهر، انظر جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 123 وما بعدها.
- 31- كما يتم حفظ نسخة من عقد الامتياز بالمحافظة العقارية، ذلك أن إدارة أملك الدولة على مستوى الولاية تعد عقد الامتياز في 03 نسخ تكون كلها موقعة من قبل المدير الولائي لإدارة أملك الدولة.
- 32- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 137.
- 33- تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري يجيز للمستثمر صاحب الامتياز حق تأسيس رهون على الوعاء العقاري المكون للمستثمرة لفائدة هيئات القرض، وهذا طبقا لنص المادة 12 من نفس القانون رقم 03/10.
- 34- د/بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 173.
- 35- يعتبر المشرع عدم استغلال الأرض خلال سنة من تاريخ إبرام العقد، وكذا تأجير الأراضي الفلاحية والأملك السطحية من الباطن، إخلالا من قبل المستثمر بالتزاماته التعاقدية، طبقا لنص المادة 29 من القانون رقم 03/10.
- 36- د/بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 177.
- 37- المادة 24 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق.

- 38- د/بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 175.
- 39- المادة 36 من القانون رقم 25/90، مرجع سابق.
- 40- المادتين 34 و 35 من القانون رقم 25/90، مرجع سابق. ولتفصيل أكثر انظر:
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تامين الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر 2005، ص 243 و 244.
- 41- عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 216. وتجدر الإشارة إلى أن أول نص تشريعي سن التزام دفع الأتاوى هو القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم في المادة 06 منه، وتطبيقا له جاء قانون المالية لسنة 1989 لتحديد قيمتها وضبط كيفية تحصيلها في مواجهة المستفيدين من المستثمرات الفلاحية.
- 42- إن الهدف من دفع هذه الأتاوى هو المساهمة في تمويل المنشآت القاعدية للقطاع الفلاحي، كبناء السدود، وشق المسالك الفلاحية، والري، لتفصيل أكثر: انظر عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 217.
- 43- لتفصيل أكثر أنظر: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 135.
- 44- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 137.
- 45- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 140.
- 46- يختلف الفسخ الإداري عن الفسخ المدني، من حيث تدخل الجهات القضائية في إقرار الفسخ من عدمه، إذ يكون مدير أملك الدولة وحده المختص بإقرار الفسخ الإداري، ولتفصيل أكثر انظر: د/ علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 104 إلى ص 110.
- 47- انظر نص المواد 13، 14، 15، 28، 29 من القانون 03/10، مرجع سابق.
- 48- انظر الفقرة 03 من المادة 26 من نفس القانون رقم 03/10.
- 49- الديوان الوطني للأراضي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22. ولتفصيل أكثر حوله انظر: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 139.
- 50- المادة 794 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31، لسنة 2007.
- 51- الجريدة الرسمية عدد 17، لسنة 2012.
- 52- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 216.
- 53- حكيمة كحيل، المرجع نفسه، ص 140.
- 54- تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع يجيز للمستثمر صاحب حق الامتياز الحصول على أكثر من امتياز، إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 16 فقرة 02 من القانون رقم 03/10، كما أن المشرع جعل هذا الحق قابلا للتنازل دون مقابل، وقابلا للتوريث وأيضا قابلا للرهن، وهو ما أكدته المواد 12، 13، 14، 15 من نفس القانون رقم 03/10.
- 55- يشترط المشرع إنشاء هذه التعاونيات بموجب عقد رسمي، لتفصيل أكثر انظر نص المادة 53 من القانون رقم 08/16 المتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

- 56- المواد 02، 03، 04 من المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 81، لسنة 1997.
- 57- المادة 14 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، مرجع سابق.
- 58- تجدر الملاحظة هنا أن عمليات البناء يجب أن تحترم فيها قواعد التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، لسنة 1990. وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، لسنة 2015.
- 59- المادة 800 من القانون رقم 09\08 المؤرخ في 02/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 2008.
- 60- تشترط المادة 13 من القانون 09/08 إثبات الصفة والمصلحة في شخص المتقاضي، والتي لا تتحقق إلا باستظهار عقد الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية.
- 61- الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2012
- 62- لتفصيل أكثر حول تمثيل الدولة في المنازعات المتعلقة بأموال الدولة الخاصة انظر:
- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2010، ص 213 وما بعدها.
- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 202 وص 203.
- ثانيا- المراجع المعتمدة:**
- 01- النصوص التشريعية والتنظيمية:**
- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 12، لسنة 1962.
- الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30/12/1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم بالأمر رقم 42/75 المؤرخ في 17/06/1975، الجريدة الرسمية عدد 57، لسنة 1975.
- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، لسنة 1971.
- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50 لسنة 1987.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 1995.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، لسنة 1990.
- القانون رقم 09\08 المؤرخ في 02/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 2008.
- القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2008.

- القانون رقم 03/10 المؤرخ 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 50/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في إطار القانون رقم 19/87، الجريدة الرسمية عدد 06، لسنة 1990.
- المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010//12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، لسنة 2010.
- المرسوم التنفيذي 06-11 المؤرخ في 2011/01/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 02، لسنة 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الممتلكات العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2012.
- التعليم الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، صادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

02- المؤلفات:

- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هوم، الجزائر 2013.
- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر 2005.
- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2010.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط 2012-2013، دار هومة، 2012-2013.

03- الرسائل العلمية:

- رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2008 - 2009.