

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

إن تغير سياسات التنمية الفلاحية يرتبط أساسا بتغير القوانين المنظمة للعقار نظرا لما يختص به هذا الأخير من أهمية كبيرة بإمكانها زعزعة الاقتصاد الوطني أو النهوض به إلى أرقى مستوياته، فالعقار الفلاحي وكغيره من العقارات مشمول بما قد يطرأ من تحديثات وتغييرات في المنظومة القانونية ككل، فهو جزء لا يتجزأ من الأملاك الوطنية ولهذا فقد شهد القطاع الفلاحي في الجزائر العديد من طرق وأنظمة التسيير كان أحدثها أسلوب الامتياز. فالامتياز وكنظام لتسيير المرافق العمومية في الدولة ليس بالحديث فهو معمول به منذ القدم في إدارة وتسيير أملاك الدولة، وإنما حدثته هنا تكمن في إقحامه لضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة والتي تشكل قرابة 25 مليون هكتار من مجموع مساحة الأراضي الصالحة للزراعة في الجزائر، وهذا نظرا لما يختص به هذا الأخير من مميزات ومرونة في التواصل بين الفرد كمستغل والدولة كسلطة مانحة لهذا الحق، الأمر الذي نادرا ما تحققه باقي العقود الأخرى، إذ أن الطبيعة الفريدة لهذا العقد ساهمت وبشكل كبير في انتهاجه من طرف الحكومة في القطاع الفلاحي بعد الفشل الذريع الذي أسفرت عنه كل السياسات المنتهجة من طرفها سابقا.

انطلاقا مما سبق سوف نقوم من خلال هذا الفصل بدراسة مفهوم عقد الامتياز الفلاحي في المبحث الأول منه والتطرق لأحكامه القانونية في المبحث الثاني وفقا لما جاء به القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

إن الامتياز باعتباره أسلوباً لاستغلال الأملاك الوطنية العمومية، يحتاج إلى تحديد مفهومه، وكذا كميّات إنشائه، خصوصاً أن الدولة في العشريّة الأخيرة اتّجّعت بشكل بارز إلى تبني الامتياز كأسلوب فعال لإدارة كل الأملاك الوطنية العمومية وكذا الأملاك الوطنية الخاصة، وإن كان هذا الأمر جديد نسبياً بالنسبة إلى الأملاك الوطنية الخاصة¹.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وبيان طبيعته القانونية

سننظر من خلال هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز فقهاً وقضائياً وكذا وفقاً لما جاء به القانون رقم 03/10 المتضمن تحديد شروط وكميّات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومن ثمّ سنبيّن الطبيعة القانونية لهذا العقد.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

أولاً: التعريف الفقهي

عرفه الدكتور **عبد العزيز عبد المنعم خليفة** بأنه: عقد إداري يتولى الملتزم (فرد أو شركة) بموجبه وعلى مسؤوليته إدارة واستغلال مرفق عام اقتصادي مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات المرفق، مع خضوعه للقواعد الأساسية لسير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز².

وعرفه الدكتور **ماجد راغب الحلو** بأنه: عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة -فرد أو شركة- تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة، على مسؤوليته وبواسطة عماله وأمواله، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق³.

¹ زوييدة دهلوك، استغلال الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الامتياز طبقاً للمادة 64 مكرر من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدية، الجزائر، 2013، ص 8.

² عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة في العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر المصرية، 2008، ص 80.

³ ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، 2015، ص 236.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

وعرفه كذلك الأستاذ ناصر لباد بأنه: عقد تمنح بموجبه الإدارة العمومية، تسمى مانحة الامتياز، لشخص طبيعي كان أو معنوي يسمى صاحب الامتياز، حق تسيير مرفق عمومي لمدة محددة. ويستغل صاحب الامتياز هذا المرفق تحت رقابة الإدارة. وبالمقابل يستلم مبلغا يتمثل في الثمن الذي يدفعه المنتفعين من خدمات هذا المرفق. ويحدد العقد هذا الثمن أو الإتاوة¹.

وعرفه الدكتور سليمان الطماوي بأنه عقد إداري يتولى الملتزم -فردا كان أو شركة- بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز².

من خلال هذه التعاريف يمكن القول أن الامتياز أسلوب لتسيير المرفق العام، وباعتبار أن محل المرفق العمومي تابع للأمالك الوطنية العمومية، يستخلص من ذلك أن الفقه يعتبر الامتياز أسلوب غير مباشر لتسيير الأملاك الوطنية العمومية، ولم يتناول الامتياز كآلية من أجل تسيير الأملاك الوطنية الخاصة³.

ثانيا: التعريف القضائي

عرف مجلس الدولة عقد الامتياز في قراره الصادر بتاريخ 2004/03/09 في قضية بين شركة نقل المسافرين ضد ر س بلدية وهران بأنه: "لما كان عقد الامتياز عقدا إداريا تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بشكل استثنائي مؤقت وقابل للرجوع عنه، فإنه لاحق شخصيا دائما للمستفيد بما في ذلك حق تجديد الامتياز"⁴، يتضح من خلال هذا التعريف أن

¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص282.

² سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، مصر، 2005، ص 106.

³ أسية هنتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر، 2012، ص 10.

⁴ مجلس الدولة، قرار صادر بتاريخ 2004/03/09، يحمل رقم 11950، منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد5، لسنة 2004، ص212.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري و العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها في مواجهة الطرف المتعهد خاصة فيما يتعلق بسلطة أو حق الرجوع¹.

بينما عرفته محكمة القضاء الإداري المصرية بقولها: "... ليس إلا عقدا إداريا، يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلاءه على الأرباح"².

فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محدودة ويتحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها المنتفعين³.

ثالثا: تعريف عقد الامتياز في القانون رقم 03/10

جاء في المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/8/2010 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 للأمالك 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 كيفية تحديدتها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁴.

¹ سناء زويونة، إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، 2015، ص7.

² مازن ليلو راضي، العقود الإدارية في القانون الليبي والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص57-58.

³ نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص24.

⁴ القانون رقم 03/10، ص5.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

من خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز هو عقد لم يحدد المشرع بالمعنى الصريح نوعه، إلا أنه بالنظر إلى أطراف هذا العقد نجد أحد أطرافه شخص معنوي عام هي الدولة¹، مما نستنتج أنه عقد إداري، ويلاحظ أيضا أن الدولة تمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية فقط ذوي الجنسية الجزائرية مع الإشارة إلى أن القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي نص في المادة 20 منه أنه يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية إضافة إلى الأشخاص المعنوية².

كما يلاحظ استعمال مصطلح "المستثمر" على المستفيد من الامتياز وهو ما يبين حجم الرهانات التي يعقدها المشرع الجزائري على هذا القطاع بعد تبنيه لنظام الامتياز في تنمية الاقتصاد الوطني .

لقد حدد المشرع مدة الامتياز بـ 40 سنة قابلة للتجديد من أجل استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها الأمر الذي يبين عزم المشرع على الاحتفاظ بملكية الأراضي الفلاحية وجديته في مواجهة كل أشكال التعدي عليها والحد من استغلالها.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

إن هدف دراسة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز هو معرفة نوعية التصرفات القانونية التي ينتمي إليها الامتياز³، ونظرا لكونه عقد يتضمن شروط لائحية تفرضها الإدارة المانحة للامتياز، ذهب جانب من الفقه إلى اعتباره قرار إداري كما يتضمن شروط تعاقدية، بينما ذهب جانب من الفقه إلى اعتباره عقد من العقود المدنية، كما ذهب جانب آخر من الفقه إلى اعتباره عقد من طبيعة مزدوجة⁴.

¹ أسية هتشان، المرجع السابق، ص10.

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ نصيرة بوزيدي، محمد بوزيت، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العمومي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2014، ص28.

⁴ صادق وماحنوس، الإطار القانوني لصيغ استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، الجزائر، 2012، ص108.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

أولاً: الرأي القائل أن الامتياز قرار إداري

سادت هذه النظرية في الفقه الألماني، وأخذ بها إلى حد ما الفقه الإيطالي في أواخر القرن الماضي¹، فاعتبروا عقد الامتياز قرار إداري صادر بإرادة منفردة من الإدارة مانحة الامتياز وذلك بما لها من ولاية أمره يرضخ لها الملتزم اختياراً لقبوله شروط الالتزام، وأسس هذا الاتجاه رأيه بتكييف الامتياز على أنه قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة، لأن ذلك يمكنها من تحقيق اعتبارات المصلحة العامة، حيث يمكن تعديل أو إلغاء قواعد وأحكام هذا الامتياز في أي وقت².

لكن سرعان ما انتقد هذا الرأي على أساس أنه غالى كثيراً في منح الإدارة هذه السلطة التي يمكن أن تتعسف في استعمالها، بتعديل أو إلغاء الامتياز دون مراعاة مصلحة الطرف الآخر هذا من جهة، ومن جهة أخرى فقد أغفل هذا الاتجاه حماية مصالح صاحب الامتياز المشروعة، مما زرع مركزه، السبب الذي يؤدي بأشخاص القانون الخاص إلى العزوف عن التعاقد مع الإدارة، وعدم مساعدتها في تسيير الشؤون العامة³.

ثانياً: الرأي القائل أن الامتياز عقد مدني

سادت هذه النظرية في فرنسا في أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، تقوم على فكرة أن الامتياز⁴ عقد مدني عادي، وقد تمسك أصحاب هذا الرأي كثيراً بمبدأ سلطان الإرادة، فقد اعتبروا أنه يخضع إلى فكرة العقد شريعة المتعاقدين، فلا يمكن تعديله أو إنهائه إلا باتفاق الطرفين، رغم أن موضوعه مرفق عام⁵.

ولقد انتقدت هذه النظرية لسببين:

¹ سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1989، ص394.

² محمد لمين سلخ، "العقار الفلاحي"، (محاضرات غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، 2015/2016، ص32).

³ زوييدة دهلوك، المرجع السابق، ص39..

⁴ نصيرة بوزيدي، محمد بوزيت، المرجع السابق، ص29.

⁵ صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص108، 109.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

1- إن الاشتراط لمصلحة الغير يشترط فيه، أن يكون المشتراط لأجله معيناً شخصياً. لكن في الامتياز، لا يمكن أن يكون هناك تحديد شخصي للمنتفعين من خدمات المرفق موضوع الامتياز. وبالتالي فإن الامتياز لا يمكن أن يكون اشتراطاً لمصلحة الغير.

2- أن الإدارة هي صاحبة المرفق وهي المسؤولة عن إدارته، ولهذا فإن قواعد وشروط تسييره من اختصاصها ولا يمكن أن تكون محل تعاقد، ولذلك فهي تكتسي الطابع التنظيمي.

ومنه فإن الطابع التعاقدى لا يمثل إلا جزءاً ضعيفاً من الاتفاق الذي هو أساس الامتياز. ولذلك حاول الفقه والقضاء الفرنسي التوفيق بين الطابع التنظيمي والتعاقدى في العلاقات بين صاحب الامتياز والسلطة المانحة للامتياز والمنتفعين¹.

ثالثاً: الرأي القائل أن الامتياز ذو طبيعة مزدوجة

بعد عزوف الفقه والقضاء عن النظرية التعاقدية المدنية لعقد الامتياز، لابتعادها عن الواقع القانوني السليم، ومخالفتها للقواعد الأساسية التي تحكم سير المرفق العام تحقيقاً للمصلحة العامة، اتجهوا صوب النظرية القائلة، بأن عقد الامتياز عقد ذو طبيعة مختلطة تتضمن نوعين من الشروط: تنظيمية وتعاقدية²، وأول من أشار لهذه الطبيعة المختلطة هو الأستاذ الفرنسي Hauriou الذي قال بأن امتياز المرافق العامة يخفي خلف وحدته الظاهرية عنصرين مختلفين: إحداث مرفق عام، وإنشاء علاقات مالية مابين الملتزم والإدارة المتعاقدة، وبعده جاء زعيم مدرسة المرفق العام Duguit الذي وضع هذه الطبيعة المختلطة أو المركبة لاتفاقية الامتياز، وقال بأن عقد الامتياز هو اتفاق عقد، واتفاق قانون، ويقصد بذلك أن اتفاقية الامتياز تتضمن طائفتين مختلفتين من الشروط: شروط ذات طبيعة تنظيمية (لائحية) تعدها الإدارة مسبقاً، وشروط ذات طبيعة تعاقدية يتفق عليها الأطراف أثناء إبرام عقد الامتياز³.

وما يمكن قوله أخيراً أن عقد الامتياز هو تصرف مختلط يحتوي على أحكام تعاقدية وأخرى تنظيمية، لكن يغلب عليه الطابع التنظيمي، لأن الإدارة هي المكلفة أصلاً بتسيير

¹ زوييدة دهلوك، المرجع السابق، ص 39، 40.

² محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 34.

³ صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص 109.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

المرفق العام، ويمكنها تفويضه للخواص لزيادة الفعالية وتحسين نوعية الخدمة المقدمة، وليس خصوصية كلية للمرفق تتنازل الإدارة من خلالها عن مسؤوليتها الكاملة في تسيير المرفق العام، لذلك تغلب الأحكام التنظيمية على الأحكام التعاقدية¹.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز

حظي نظام الامتياز باهتمام رجال القانون منذ ظهوره إلى يومنا هذا، وذلك لما يتميز به من خصائص هامة²، وعقد الامتياز الفلاحي هو كغيره من عقود الامتياز الأخرى يتميز بعدة خصائص تتمثل في كونه عقد إداري، يرتب حق عيني، محدد المدة، عقد معاوضة، وكذلك كونه عقد من عقود الإذعان.

الفرع الأول: الامتياز عقد إداري

يصنف عقد الامتياز ضمن طائفة العقود الإدارية لتوافره على كافة شروط اعتبار العقد إداريا، من وجود الشخص العام دائما طرفا فيه³ فالعقد الذي لا تكون الجهة الإدارية أحد أطرافه لا يجوز أن يعتبر من العقود الإدارية⁴، فضلا عن اتصاله المباشر بإدارة وتسيير مرفق عام، مع احتوائه على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص التي تُظهر عدم مساواة بين الأطراف المتعاقدة لفائدة الإدارة ممثلة في المصلحة العامة⁵، ما ينتج عنه اختصاص القضاء الإداري وقد اعتبره مجلس الدولة كذلك في قراره الصادر بتاريخ 2004/03/09 في قضية بين شركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران الذي سبق الإشارة إليه وقد جاء في تسببيه مايلي: "وحيث أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي

¹ نصيرة بوزيدي، محمد بوزيت، المرجع السابق، ص 31، 32.

² أسية هنتشان، المرجع السابق، ص 13.

³ نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 48.

⁴ أحمد محمود جمعة، العقود الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 7.

⁵ نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص 48، 49.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

وبهدف متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه. وعليه فإن القضاء الإداري هو المختص للبت في النزاع...¹.

الفرع الثاني: الامتياز يرتب حق عيني

جاء في نص المادة 12 من القانون رقم 03/10 على ما يلي: "بغض النظر على القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

ومن خلال هذه المادة يتضح أن الامتياز حق عيني عقاري حيث يعرف الحق العيني بأنه استثناء يتقرر لشخص على شيء معين بذاته يمكنه من القيام بأعمال معينة بالنسبة لهذا الشيء، وذلك تحقيقا لمصلحة يحميها القانون، فالصلة بين صاحب الحق والشيء الذي يرد عليه الحق صلة مباشرة تجعل استفادته من هذا الشيء غير معلقة أو غير متوقعة على تدخل شخص آخر²، والحقوق العينية نوعان، حقوق عينية أصلية وهي: (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال والسكنى، حق الارتفاق)، وحقوق عينية تبعية وهي: (حق الرهن الرسمي، حق الرهن الحيازي، حق الامتياز، حق التخصيص)³.

الفرع الثالث: الامتياز عقد محدد المدة

نظرا لطبيعة هذا العقد، وما يترتب عليه من إنفاق الملتزم نفقات كبيرة لإنشاء المشروع وإدارته، فغالبا ما تتسم مدة العقد بالطول نسبيا، فإن التشريعات تنص على مدة محددة حرصا على أموال الدولة⁴.

وقد حددها المشرع الجزائري بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر

¹ مجلس الدولة، قرار صادر بتاريخ 2004/03/09، يحمل رقم 11950، منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 5، لسنة 2004، ص212.

² سناء زوبينة، المرجع السابق، ص10.

³ أسية هتشان، المرجع السابق، ص13.

⁴ محمد أنس قاسم جعفر، العقود الإدارية، مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، القاهرة، مصر، 1999، ص69.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

صاحب الامتياز¹، مع الملاحظة أن المشرع الجزائري لم يحدد عدد مرات تجديد الامتياز، مما يجعله تقييده لمدة معينة ذات طابع شكلي أكثر منه تقييد موضوعي يهدف إلى تقييد المستثمر صاحب الامتياز بمدة معينة، ثم ينتهي هذا الحق².

الفرع الرابع: الامتياز عقد معاوضة

الامتياز هو عقد بعوض، أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما³، وقد اشترط القانون 03/10 على أن يتم منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لكل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁴ وتدفع هاته الإتاوة في شكل أقساط وفي آجال محددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وعلى المستثمر صاحب الامتياز أو التخصيص إرسال تبريرات متعلقة بدفع إتاوة دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁵.

الفرع الخامس: الامتياز عقد من عقود الإذعان

تتمتع الإدارة مانحة الامتياز بسلطة تقديرية واسعة في إبرام العقد الإداري⁶ مع الشخص الطبيعي أو المعنوي طالب الامتياز.

فمنح الامتياز الفلاحي يتم من طرف إدارة الأملاك الوطنية وبطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة للأشخاص الطبيعية والمعنوية والذين تتوفر فيهم الشروط المذكورة في دفتر الشروط¹.

¹ خالد جروني، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2012، ص10.

² أسية هتشان، المرجع السابق، ص14.

³ انظر المادة 58 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، ص16.

⁴ انظر المادة 4 من القانون 03/10.

⁵ انظر المادة 8 من القانون رقم 19/87.

⁶ محمد جمال مطلق الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، ط1، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003، ص258.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

المطلب الثالث: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن غيره من عقود الامتياز

يعتبر عقد الامتياز من أقدم العقود الإدارية التي عرفتھا المنظومة القانونية في الجزائر، إلا أن تبني المشرع له في القطاع الفلاحي من خلال القانون رقم 03/10 يعتبر حديثا نوعا ما، الأمر الذي يدفعنا إلى معرفة مدى تطابق الامتياز الفلاحي مع باقي عقود الامتياز الأخرى، وهو ما سنتطرق إليه من خلال تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن الامتياز في قانون المياه وذلك (الفرع الأول)، وكذلك تمييز الامتياز الفلاحي عن الامتياز الوارد في الأمر 04/08 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن الامتياز في قانون المياه

سنحاول من خلال هذا الفرع التمييز بين نظام الامتياز في القانون الفلاحي ونظام الامتياز الوارد في قانون المياه، وعليه سوف نقوم أولا بتعريف عقد الامتياز في قانون المياه ومن ثم سنتطرق إلى تبيان أوجه الاختلاف وأوجه الشبه .

أولا: تعريف عقد الامتياز في قانون المياه

عرف المشرع الجزائري الامتياز في قانون المياه رقم 12/05 وذلك من خلال نص المادة 76 بقوله : "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم"².

يلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع أقر بأن امتياز استغلال الموارد المائية عقد إداري يستفيد منه الشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بشروط وقواعد محددة مسبقا.

ثانيا: أوجه التشابه و الاختلاف

¹ أسية هتشان، المرجع السابق، ص10.

² القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية العدد 60، ص12.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

1- أوجه التشابه:

- يعتبر الامتياز أسلوب من أجل تسيير الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة¹.
- الامتياز في كلا القانونين عقد من عقود القانون العام².
- يستفيد من الامتياز في كلا القانونين كل شخص طبيعي أو اعتباري تتوافر فيه الشروط المطلوبة.
- مدة عقد الامتياز محددة في كلا القانونين.
- عقد الامتياز في كلا القانونين يرفق بدفتر شروط يلزم صاحب الامتياز باحترامها والخضوع لها.

2- أوجه الاختلاف:

- الامتياز الوارد في القانون 03/10 هو أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة³، بينما الامتياز الوارد في القانون 12/05 هو أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية⁴.
- الامتياز الوارد في القانون رقم 03/10 هو نظام لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة⁵، في حين أن الامتياز الوارد في القانون رقم 12/05 فهو أسلوب لاستغلال الموارد المائية⁶.
- الامتياز الوارد في القانون رقم 03/10 يكون لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، بينما الامتياز الوارد في القانون 12/05 تحدده الإدارة مع صاحب الامتياز⁷.

الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز الوارد في القانون 03/10 عن الامتياز الوارد في الأمر 04/08

¹ أسية هتشان، المرجع السابق، ص16.

² انظر المادة 75 من القانون رقم 12/05.

³ انظر المادة 4 من القانون رقم 03/10.

⁴ انظر المادة 76 من القانون رقم 12/05.

⁵ انظر المادة 3 من القانون 03/10.

⁶ انظر المادة 2 من القانون 12/05.

⁷ أسية هتشان، المرجع السابق، ص17.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

جاء في المادة الأولى من الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ما يلي: "يهدف هذا الأمر إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"¹.

وما يمكن ملاحظته من خلال نص المادة أن الامتياز في إطار هذا الأمر هو أسلوب للتسيير والاستفادة من الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة في مجال الاستثمار، باستثناء الأراضي التي نصت عليها المادة الثانية منه والمتمثلة في الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية... الخ².

أولاً: أوجه التشابه والاختلاف

1- أوجه التشابه:

- يعتبر الامتياز في كلا النصين أسلوب لاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- يكون الامتياز الوارد في القانون 03/10 وفي الأمر 04/08 مقابل دفع إتاوة سنوية.
- يمنح الامتياز في كلا النصين على أساس دفتر شروط.
- يمكن لصاحب الامتياز في القانون 03/10 رهن حقه³، وكذلك الامتياز الوارد في

الأمر 04/08 يخول لصاحبه حق رهنه⁴.

2- أوجه الاختلاف:

¹ الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، ص4.

² انظر المادة 2 من الأمر 04/08.

³ انظر المادة 12 من القانون 03/10.

⁴ انظر المادة 11 من الأمر 04/08.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

- الأرض محل الامتياز في القانون 03/10 هي الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹، أما في الأمر 04/08 فهي كل الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية² باستثناء الأراضي المنصوص عليها في نص المادة الثانية منه.
- يمنح الامتياز الوارد في القانون 03/10 بالتراضي، أما الامتياز الوارد في الأمر 04/08 فقد يمنح إما بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني.
- مدة الامتياز الوارد في القانون 03/10 أربعون سنة قابلة للتجديد³، أما مدة الامتياز الوارد في الأمر 04/08 فهي تتراوح بين ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وكحد أقصى تسع وتسعون سنة⁴.

وكخلاصة لهذا المبحث فإننا نستطيع القول بأن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة، يرتب لصاحبه حق عيني عقاري، وهدف المشرع من خلال تبنيه لهذا النوع من العقود في المجال الفلاحي إلى تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة وكذا حمايتها من كل أشكال التعدي عليها، وعقد الامتياز الفلاحي يشبه إلى حد ما عقود الامتياز الأخرى كما سبق وأن رأينا أعلاه، إلا أنه يختلف عنها في مجال التطبيق وفي ما يلي سنقوم بالتعرف على هذا المجال وكذا على شروط وإجراءات منح هذا العقد.

المبحث الثاني: أحكام عقد الامتياز

إن الأهمية العظمى لنظام الامتياز كآلية لتسيير القطاع الفلاحي في الجزائر جعلت المشرع يخصه بعدة نصوص قانونية تنظمه وتبين كيفية سيره نظرا لما ينجر عن ذلك من

¹ انظر المادة 1 من القانون 03/10.

² انظر المادة 1 من الأمر 04/08.

³ انظر المادة 4 من القانون 03/10.

⁴ انظر المادة 4 من الأمر 04/08.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

حسن تدبير لهذا القطاع الذي يحتل مركزا مهما في البنيان الاقتصادي من الجهتين الاقتصادية والاجتماعية، إذ أن الاهتمام بسير وتنظيم هذا القطاع الحيوي يعمل على النهوض بالاقتصاد الوطني ككل وعليه سوف نقوم من خلال هذا المبحث بدراسة الأحكام العامة لعقد الامتياز الفلاحي وذلك استنادا لما جاء في النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال، من خلال تحديد نطاقه (مطلب أول) وكذا الشروط الواجب توافرها لمنحه (مطلب ثان).

المطلب الأول: نطاق تطبيق الامتياز

جاء في المادة الثانية من القانون 03/10 أنه: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه". أي أن القانون 03/10 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي، لكن بنية هذه الأخيرة لم يحددها القانون 19/87 وحده رغم أنه وحد نظام استغلالها بعد أن كانت خاضعة لعدة أنظمة استغلال في الحقبة الاشتراكية¹، فقد جاء في نص المادة 105 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية مايلي: "يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام وحق امتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتريات المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحيين المعنيين عدا الأرض لأحكام القانون 19/87 المؤرخ في 6 ديسمبر 1987"².

في نفس السياق الأراضي التي منحت في إطار القانون رقم 19/87 كانت ضمن الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي بموجب الأمر 653/68 المؤرخ في 30/12/1968 المعدل والمتمم بالأمر رقم 42/75 المؤرخ في 17 يونيو 1975 والأراضي التابعة للثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 وحتى نتمكن من دراسة مجال

¹ خالد جروني، المرجع السابق، ص41.

² القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، ص1679.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

تطبيق القانون 03/10 لا بد من التطرق إلى الأراضي التي كانت تابعة لنظام التسيير الذاتي أو الأراضي التابعة لنظام الثورة الزراعية¹.

الفرع الأول: الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي وتعاونيات قدماء المجاهدين

تنص المادة الأولى من الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة والملغى بموجب

المادة 47 من قانون المستثمرات الفلاحية 19/87²، على أن الأرض ووسائل الانتاج الزراعية من أموال وعقارات مؤمنة تعد كأساس الاستغلالات الزراعية، وعليه فإن الأراضي المؤمنة في الفترة من 1962 إلى 1968 هي التي كان يطبق عليها نظام التسيير الذاتي، وهي تلك الأراضي الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين، وكذا للجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، أو للنظام الاشتراكي³.

أولاً: المزارع التابعة للمعمرين

ترك الرحيل المفاجئ للمعمرين أراضي شاسعة وشاغرة، مما دفع المشرع الجزائري إلى ضم هذه الأملاك التابعة للدولة، باستعمال عدة تقنيات قانونية، كحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، وإلحاق بعض الاستغلالات التي يملكها الأجانب ضمن ملكية الدولة⁴.

1. المزارع الشاغرة: نظر للرحيل الجماعي للمعمرين، وترك عدد كبير من المزارع الشاغرة

سارع المشرع إلى إصدار جملة من القوانين لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين وتولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع وبشكل تلقائي، حيث منحت الدولة الحق في استغلال الأراضي الفلاحية بموجب المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962⁵.

2. الأراضي الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية: في ربيع 1963 كان التسيير الذاتي

في الزراعة مطبقاً على الأراضي الفلاحية والمزارع الشاغرة بينما بقي عدد كبير من المعمرين يستغلون مزارعهم وأراضيهم، وهذا في إطار احترام إتفاقية إفيان، ومن أجل وضع حد نهائي لملكية الفرنسيين بالجزائر جاء المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في أول أكتوبر

¹ سناء زوينة، المرجع السابق، ص18.

² انظر المادة 47 من القانون 19/87.

³ رضا بوعافية، المرجع السابق، ص22.

⁴ أسية هتشان، المرجع السابق، ص26.

⁵ سناء زوينة، المرجع السابق، ص19.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

1963 يتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية والتي لا تتمتع بالجنسية الجزائرية بأملاك الدولة، ويكون هذا الإدراج بقرار من عامل العمالة (الوالي) المختص إقليمياً¹.

ثانياً: الأراضي التابعة للجزائريين

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو كانت مواقفهم مضادة للنظام الإشتراكي، أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن وضع أراضي هؤلاء تحت حماية الدولة، وعليه أوجد نوعين من الأراضي التي تمت مصادرتها، أولها الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية، وثانيها وضع أراضي الجزائريين الذين يخلون بالأمن العمومي والسلم الاجتماعي تحت حماية الدولة².

1. مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائرية: حيث من أجل مصادرة هذه الأراضي صدر في هؤلاء الأشخاص نصين، الأول القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 الذي أضاف إلى أملاك الدولة الأراضي الفلاحية المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القياد والبشاغات والآغات. ثم بتاريخ 27 أوت 1964 صدر النص الثاني المتمثل في الأمر رقم 258/64 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقلالها، أو أنهم ضد أهداف الثورة الاشتراكية، المحددة في ميثاق الجزائر³.

2. الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة: يقصد بوضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة، حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة، ويتولى ذلك مبدئياً حارس يعين خصيصاً لهذا الغرض، فهو يستغل الأراضي ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة، ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية⁴.

¹ صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص18.

² أسية هتشان، المرجع السابق، ص27.

³ صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص18.

⁴ رضا بوعافية، المرجع السابق، ص29.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

وللإشارة فإنه يمكن استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، وهو ما قضى بها مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 14/02/1993: "من المقرر قانوناً أن الانضمام إلى حزب ممنوع في وقت ما لا يمكن اعتباره اليوم مساساً بالنظام العام لأن دستور 1989 قد كرس مبدأ التعددية الحزبية وعليه، فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بقاء هذه الأرض تحت حماية الدولة بصفة مؤبدة، لأن المرسوم رقم 168/63 لا يدمج الأرض ضمن أملاك الدولة بل تبقى ملكاً لصاحبها"¹.

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الثروة الزراعية

يتكون الصندوق الوطني للثروة الزراعية بحسب ما جاء في نص المادة 19 من الأمر رقم 73/71 من صنفين من الأراضي أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها للصندوق عن طريق الضم، وثانيهما أراضي فلاحية تم إدماجها عن طريق التأميم²، هذا بالإضافة إلى التبرعات لصالح الصندوق الوطني للثروة الزراعية التي صدرت بعد سريان الأمر 22/17 المؤرخ في 7 جوان 1972 المتضمن تنازل صغار الملاك المتغيبين عن أراضيهم لفائدة أقاربهم أو الدولة³.

أولاً: الأراضي الفلاحية التي ألحقت بالصندوق عن طريق الضم

حاولت السلطات الاستعمارية القضاء على ما يسمى بأراضي العرش⁴ وهي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي⁵، و ذلك بتحويل حق الانتفاع إلى ملكية حتى تكون هناك إمكانية للتنازل عنها فيما بعد للمعمرين. بل أكثر من ذلك فقد ضمت الأراضي الفلاحية التي لم تثبت حيازتها من طرف العرش إلى أراضي البلدية، إذا فإن أراضي العرش كان لها طابعين ملكية خاصة وعامة ولتفادي هذا التناقض جاء قانون الثورة الزراعية وأدرجها ضمن الصندوق الوطني للثروة

¹ مجلس الدولة، قرار صادر بتاريخ 14/02/1993 يحمل رقم 84394، جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الطبعة الثانية، جزء 2، الجزائر، 2013، ص 1107.

² الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، ص 1643.

³ صادق ومانوس، المرجع السابق، ص 24.

⁴ سناء زوبينة، المرجع السابق، ص 21.

⁵ عمر حمدي باشا، ليلي زروق، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 187.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

الزراعية¹ وهذا ما أكدته المادة 85 من قانون التوجيه العقاري بحيث نصت على أنه "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية"²، حيث فصل هذا القانون في مسألة الطبيعة القانونية لأراضي العرش وصنفها ضمن خانة الأملاك الوطنية الخاصة³. والتي يمكن حماية حيازتها طبقا لقانوني الإجراءات المدنية والتوجيه العقاري، وهو ما قضت به الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2006/04/12 في قضية بين (س ص ومن معه) ضد (د ط ومن معه): ".... وبغض النظر عن كل ذلك فإن أراضي الدولة تجوز حمايتها واستغلالها"⁴.

ثانيا: الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية

من بين التقنيات التقليدية المعروفة لتملك الدولة هو التأميم، وقد لجأ إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، كما أن هناك وسيلة تملك استثنائية قد رافقت عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية، وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁵.

1. الأراضي الفلاحية المؤممة: لقد تبنى المشرع الجزائري في مجال التأميم أسلوبين، أولهما التأميم الكامل بالنسبة لأملاك المتغيبين، وثانيهما التحديد بالنسبة للأراضي الشاسعة، وحتى يتم تحديد هذين الأسلوبين لابد من إجراء عمليات التحقيق والإحصاء⁶.

وبحسب ما جاء في نص المادة 28 من الأمر 73/71 فإن مجال تطبيق التأميم كان على صنفين من الأراضي، وهي الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة والأراضي الموقوفة⁷.

أ- الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة

¹ سناء زويينة، المرجع السابق، ص21.

² القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، ص1568.

³ عمر حمدي باشا، أراضي العرش، مجلة مجلس الدولة، العدد2، دار هوم، الجزائر، 2002، ص83.

⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار صادر بتاريخ 2006/04/12، يحمل رقم 339058، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد2 لسنة2006، ص377.

⁵ رضا بوعافية، المرجع السابق، ص74.

⁶ أسية هتشان، المرجع السابق، ص29.

⁷ انظر المادة 28 من الأمر رقم 73/71.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة في كل أرض زاعية أو معدة للزراعة، بالنسبة لكل مالك لا يقوم باستغلال الأرض بصفة شخصية ومباشرة، وطبق هذا المبدأ كذلك على ملكيات الأراضي الزراعية الواسعة.

ولا يطبق مبدأ التأميم على الأشخاص الذين يملكون أقل من نصف هكتار في الأرض المسقية، وخمسة هكتارات في الأرض غير المسقية، وكذلك الشيوخ الذين يبلغون 60 سنة، المعوق أكثر من 60%، أرامل الشهداء غير المتزوجات، أو على الأراضي التابعة لمؤسسة خيرية أو تعاونية¹.

ب- الأراضي الوقفية

لقد عرفت المادة 213 من قانون الأسرة الوقف على أنه: "حبس العين عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق"²، كما عرفته المادة الثالثة من قانون الأوقاف على أنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والإحسان"³.

لم يحترم المشرع أحكام الوقف، وقام بتأميم تلك الأراضي الموقوفة وقد ميز بين الوقف العام والوقف الخاص، وبالنسبة للأول تؤمم الأرض كلها إذا لم تؤول إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام، باستثناء البناءات الواقعة عليها أما بالنسبة للوقف الخاص، إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعدون كمالكين غير مستغلين وفي هذه الحالة يطبق عليهم التأميم وعند انتفاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء أي لا يكون تأميم بل حلول⁴.

2. الأراضي المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية: لم يرد أي نص في ميثاق الثورة الزراعية أو في الأمر 73/71 يخص مبدأ التبرع بالأرض لصالح الصندوق الوطني للثورة

¹ محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 25.

² القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 52، ص 40.

³ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، ص 47.

⁴ رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 78.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

الزراعية، بل كان خطاب الرئيس الراحل هواري بومدين سنة 1972 بمناسبة الندوة الوطنية السادسة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية هو الدافع لذلك، إذا كانت لإطارات الدولة والجيش جهاز الحزب أراضي فلاحية، فإنهم يتبرعون بها للثورة الزراعية، مفندا بذلك بعض الإشاعات ومفادها أن الثورة الزراعية لا تمس أراضي الشخصيات البارزة في الحكومة والجيش¹.

إلا أنه بصدور قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26/12/1995 نص المشروع على إعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، وبالتالي إذا كانت هذه الأراضي تابعة لمستثمرات فلاحية بموجب القانون 19/87 تسترجع منهم، وتعاد لأصحابها الأصليين وفق شروط محددة في هذا القانون². وهو ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2005/12/13 وجاء في تسبيبه: "حيث يجوز استرجاع أو التعويض نقدا عن الأراضي التي كانت محل تأميم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 شريطة ألا يكون أصحابها قد تحصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية طبقا للمادة 3 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 يعدل ويتمم القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري"³.

المطلب الثاني: شروط منح الامتياز

يتم منح عقد الامتياز بناء على توفر شروط معينة نص عليها القانون 03/10 تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز (الفرع الأول) وكذلك بالأرض محل الامتياز (الفرع الثاني)، وهذا ما سنقوم بتفصيله من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز

¹ سناء زوبينة، المرجع السابق، ص22.

² أسية هتشان، المرجع السابق، ص30.

³ مجلس الدولة، قرار صادر بتاريخ 2005/12/13، يحمل رقم 20695، جمال سايس، المرجع السابق، ص1107.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

طبقا لما جاء في نص المواد 5،6،7،19 من القانون 03/10 فإن الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز تتمثل فيما يلي:

أولاً: أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعياً: يستخلص من هذا الشرط أنه لا يمكن للأشخاص المعنويين الاستفادة من الحقوق الممنوحة وإنما يقتصر المنح على الأشخاص الطبيعية¹، ويرجع السبب في ذلك أن الامتياز الوارد في القانون 03/10 هو امتداد للمستثمرات الفلاحية التي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، وهذا لا يمكن تطبيقه على الأشخاص المعنوية لعدم تماثيه مع طبيعة الشخص المعنوي².

ثانياً: أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية: ومن ضمن الشروط التي نصت عليها المادة الرابعة من القانون 03/10 أيضاً أن يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية، وهو شرط مألوف، فلا تكاد تخلو النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية الوطنية من هذا الشرط³.

ثالثاً: أن لا تكون للمستفيد مواقف معادية لحرب التحرير الوطني: وهذا حسب نص المادة 19 من القانون 03/10 وبمفهوم المخالفة وبناء على القانون السابق الملغى 19/87 تمنح الأولوية دائماً للمجاهدين وذوي الحقوق لمكانتهم الخاصة في المجتمع والتضحيات التي قدموها لاستعادة الأرض من المستعمر⁴.

رابعاً: أن تتوفر في صاحب الامتياز شروط تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز: فيجب أن يكون صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، والذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁵.

¹ سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2007، ص60.

² سناء زويينة، المرجع السابق، ص94.

³ سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص61.

⁴ صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص111.

⁵ صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص111.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

وطبقا لما جاء في نص المادة السابعة من القانون 03/10 فإنه يستثنى من الإستفادة من الامتياز في إطار هذا القانون الأشخاص التالية:

1. الأشخاص الذين حازوا أراضي في إطار القانون 19/87 أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع وأملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
 2. الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء .
 3. الأشخاص الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم ،أما بالنسبة للأشخاص المطروحة قضاياهم أمام الجهات القضائية المختصة فتأجل معالجة حالاتهم إلى غاية إصدار حكم نهائي¹.
- والهدف من استثناء هؤلاء الأشخاص من الاستفادة في إطار قانون 03/10 هو حرص الدولة

على منح الأراضي لمن يستغلها استغلالا أمثل وكذا الحفاظ على وجهتها الفلاحية².

خامسا: عدم تعدد حقوق الامتياز: فقد نص المشرع الجزائري بأنه لا يمكن لأي كان أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، إلا في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم³.

وهناك شروط مهنية اشترطها القانون 19/87 في المادة 10 منه بأن 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 الحقوق⁴.

لم يحدد المشرع الجزائري في القانون 03/10 مادة تتعلق بالشروط المهنية بالنسبة للأشخاص الذين كانوا أعضاء في مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية مستفيدين من القانون

¹ انظر المادة 7 من القانون 03/10.

² سناء زويينة، المرجع السابق، ص14.

³ أسية هتشان، المرجع السابق، ص32.

⁴ سناء زويينة، المرجع السابق، ص14.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

رقم 19/87، لأن الشروط المذكورة في المادة 10 من القانون 19/87 يفترض أنها متوفرة في شخص طلب منح الامتياز إلا أنه أشتراط بالنسبة للأشخاص الذين يقدمون طلب منح الامتياز عن طريق الترشح، إذا طلب ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص من الوالي على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتوفرة تعطي الأولوية في هذه الحالة للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها¹.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الاستغلال

حدد المشرع الجزائري شروطا لابد من توافرها في الأرض محل الامتياز تتمثل فيما يلي:

أولاً: أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة للقانون 19/87

جاء في نص المادة الأولى من القانون 03/10 بأن هذا القانون يهدف لتحديد شروط وكيفيات

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، إلا أنه ليست كل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة معنية بهذا القانون، فقد نص المشرع في نص المادة الثانية من نفس القانون على أنه لابد أن تكون هذه الأملاك خاضعة للقانون رقم 19/87³، مما يفهم منه أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية والبحث أو التكوين و/أو الإرشاد، أو الأراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية غير معنية بهذا القانون⁴.

ثانياً: أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام

¹ أسية هتشان، المرجع السابق، ص32-33.

² انظر المادة 1 من القانون رقم 03/10.

³ انظر المادة 2 من القانون 03/10.

⁴ أسية هتشان، المرجع السابق، ص33.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

يعتبر الامتياز كما سلف الذكر أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية، وبمعنى أصح أسلوب لتسيير المرافق العمومية، أخضعه المشرع لتسيير بعض الأملاك الوطنية الخاصة، وبالتالي الأرض الفلاحية المعنية بالقانون 03/10 ليست مخصصة لتسيير مرفق عام¹.

ثالثا: الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة

جاء في نص المادة 07 من القانون رقم 19/87 على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض، ويتم التنازل عنها بمقابل مالي²، أما فيما يخص القانون 03/10 فقد جعل الأملاك السطحية كالأرض لا يمكن التنازل عنها، وعلى المستثمر صاحب استغلالها استغلالا أمثلا، وضمان حمايتها كالأرض الفلاحية³.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بموضوع العقد

تتمثل الشروط المتعلقة بموضوع العقد في المحل والسبب والشكلية والإتاوة وهذا بناء

على ما جاء في نص المواد 2، 4، 6، و8 من القانون 03/10.

أولاً: المحل

يتشكل محل العقد من حق الامتياز الذي يمارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها كما سبق الذكر، وفي هذا الإطار يجب تحديد الأساس العقاري الذي يمارس عليه حق الامتياز، أي يجب أن تكون المستثمرة مزودة بمخطط تحديد أو رسم حدود وعندما تكون البلدية قد شملتها عملية المسح فيتم استخراج مستخرج من مسح الأراضي للمستثمرة، وفي حالة إذا ما كانت غير مزودة بهذه المخططات أو يكون القوام التقني للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط تحديد أو رسم حدود موضوع تحيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من

¹ المرجع نفسه، ص34.

² انظر المادة 7 من القانون 19/87.

³ أسية هنتشان، المرجع السابق، ص34.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

المعني إعداد تحيين هذا المخطط، بالإضافة إلى تبيان أصل ووصف الأملاك السطحية من خلال ملاء استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 326/10 والمتمثلة في بطاقة جرد أملاك المستثمرة¹.

ثانياً: السبب

أوجب المشرع في جميع العقود أن يكون لها سبب مشروع وبالتالي غير مخالف للنظام والآداب العامة والسبب في عقد الامتياز هو ضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أمثل استغلال في إطار النصوص القانونية المنظمة لذلك².

ثالثاً: الإتاوة

يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة كل سنة، يحدد وعائها وكيفية تحصيلها وتخصيصها قانون المالية، وهو مبلغ زهيد غايته دفع المستفيدين لخدمة الأرض، واعتبر مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2007/12/26 أن: "الإتاوة عبارة عن دين ثابت وللخزينة الحق في تحصيله بالطرق الجبرية المخولة لها"³، وعدم دفعها قد يؤدي إلى إسقاط حق الامتياز⁴.

رابعاً: الشكلية

لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري كما نصت على ذلك المادة 10 من القانون 03/10 فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي طبقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني كما اشترط القانون أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام قانون 19/87 الملغى حائزين على :
- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي المختص إقليمياً⁵.

¹ سناء زويينة، المرجع السابق، ص 16-17.

² محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 68.

³ مجلس الدولة، قرار صادر بتاريخ 2007/12/26، يحمل رقم 41201، جمال سايس، مرجع سابق، ص 1110.

⁴ صادق وماحنوس، مرجع سابق، ص 112.

⁵ سناء زويينة، المرجع السابق، ص 17.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

كما جاء في نص المادة 06 من القانون 03/10 على أن إدارة أملاك الدولة تحرر باسم المستثمر المستوفي لشروط المادة الخامسة عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ¹ وبحصص متساوية وبما أن عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا فإنه يتم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، وشهره بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز ولقد قرر القانون في هذا السياق أن يعني عقد الامتياز من حقوق التسجيل والإشهار².

المطلب الثالث: إجراءات منح الامتياز

إن إجراءات منح الامتياز تمر بمرحلتين، تبدأ باختيار المتعاقد مع الإدارة صاحب الامتياز، ثم تنتهي بإبرام عقد الامتياز³، وقد أشار القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 إلى الإجراءات المتبعة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، فهناك إجراءات أولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمتعلقة بالملف ومكوناته ثم دراسة هذا الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أما المرحلة الثانية وهي إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة⁴.

الفرع الأول: المرحلة الأولى

أولا: إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ابتداء من نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁵، مع الإشارة إن إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز مرتبط بأجل مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ 2010/08/18 وعند انتهاء الأجل المذكور سابقا وبعد اعذارين متبايعين بفترة

¹ انظر المادة 06 من القانون 03/10.

² سناء زويينة، المرجع السابق، ص17.

³ زويينة دهلوك، المرجع السابق، ص50.

⁴ سناء زويينة، المرجع السابق، ص32.

⁵ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

شهر يثبتها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون طالبي الامتياز أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها وهذا ما أكدته المادة 30 من القانون 103/10¹.

ويجب أن يشتمل ملف التحويل على الوثائق الواردة في نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 326/10 وتتمثل فيما يلي:

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً معيناً للأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 .
- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانياً: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة كل ملف على حدى، وبعد ذلك يقوم بإجراء الشكايات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط، ويقوم بعد ذلك بإرسال هذا الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية للشروع في إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر، ولكن قد تكون الوثائق الواردة في الملف غير كاملة فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي لدراستها²، وتتشكل هاته اللجنة من:

-مدير أملاك الدولة

-مدير المحافظة العقارية

¹ سناء زوبينة، المرجع السابق، ص32-33.

² فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس المدينة، الجزائر، 2012، ص95.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

-مدير المصالح الفلاحية

-مدير مسح الأراضي

-مدير التعمير والبناء

-مدير التنظيم والشؤون العامة

-ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا

كما يمكن لهاته اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها¹.

• **الحالة الأولى:** إذا تم قبول ملف المعني يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وإرساله مع الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز.

• **الحالة الثانية:** إذا لم يقبل ملف المعني، يعلم الوالي المعني بالأمر، عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز وما على طالب الامتياز في هذه الحالة إلا تقديم طعن لدى الجهات القضائية المعنية².

الفرع الثاني: المرحلة الثانية

يتم في هذه المرحلة إعداد عقد الامتياز بصفة نهائية وهذا ما سنتطرق عليه من خلال النقاط التالية:

أولا: الجهة المكلفة بإعداد عقد الامتياز

بحسب ما جاء في نص المادة 06 من القانون 03/10 فإن الجهة المكلفة بإعداد عقد الامتياز هي إدارة أملاك الدولة¹، إذ أنها تقوم بتحرير باسم كل مستثمر عقد تحويل حق

¹ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

² انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

الانتفاع الدائم إلى امتياز، وبالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية²، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة³.

كما أنه وتبسيطا للإجراءات، فإن إعداد العقد الإداري بصفة أحادية من طرف إدارة أملاك الدولة دون اشتراط إمضاء المستثمر المستفيد، بحيث يعد كافيا دفتر الشروط الممضي بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر الذي يستوجب إلحاقه بالعقد⁴.

أما عن البيانات التي يجب أن يتضمنها العقد فتتمثل فيما يلي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز

- الحصص المحصل عليها في الشيوخ، عند الاقتضاء

-مدة الامتياز

-موقع الأرض وقوام الأملاك السطحية كما هي مبينة في وثيقة جرد الأملاك⁵.

حيث يحرر العقد في ثلاث نسخ تسلّم نسختين منه بعد تمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة منه من طرف هذا الأخير لفائدة المستثمر⁶.

ثانيا: تسجيل وشهر العقد

¹تنص المادة: "تعد إدارة أملاك الوطنية، بإسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز. وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية".

² صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص 115.

³ انظر المادة 12 من المرسوم رقم 326/10.

⁴ أسية هتشان، المرجع السابق، ص 38.

⁵ انظر المادة 13 من المرسوم رقم 326/10.

⁶ سناء زويينة، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

جاء في نص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"¹.

يظهر من هذا النص أن التصرفات التي تنشئ أو تنقل أو تصحح أو تعدل أو تنتهي

الحقوق العينية يجب نشرها لتنتج أثرها سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في مواجهة الغير².

وبما أن عقد الامتياز يرتب للمستفيد حقا عينيا يسمح له بالانتفاع بالأرض محل الامتياز، فإنه يجب نشره وفقا لأحكام نص المادة 16 المذكورة أعلاه.

كما جاء في نص المادة 08 من القانون رقم 03/10 على أنه تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع أبقى المستثمر صاحب الامتياز من مصاريف التسجيل والشهر، كما أن المستثمر صاحب الامتياز معفى من القيام بهذه الإجراءات، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتسجيل عقد الامتياز بمصلحة التسجيل والطابع، وشهره في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الامتياز³.

ونظرا 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.

¹ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ص1207.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص67.

³ أسية هتشان، المرجع السابق، ص39.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

عند إعداد العقد وشهره بالمحافظة العقارية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، ويقدم نسخة من عقد الامتياز إلى المستثمر صاحب الامتياز¹.

ثالثا: الصعوبات التي تواجه إجراءات التحويل

تعاني أكثر المستثمرات الفلاحية، من نزاعات داخلية، ومشاكل قانونية عويصة، نتيجة التعاملات غير القانونية التي قام بها عدد من المستفيدين من تلك المستثمرات طيلة 23 سنة، في ظل غياب مراقبة الجهات الوصية لهذه المستثمرات، وعليه من الصعوبة أن تتم عملية تحويل الصيغة القانونية لاستغلال المستثمرات الفلاحية من الانتفاع الدائم إلى الامتياز لمدة 40 سنة بناء على قانون العقار الفلاحي الجديد خلال مدة 18 شهرا، لأن العملية جد معقدة وتتطلب وقتا أطول لتصفية كل الملفات العالقة عن طريق العدالة²، سيما أن هناك من المستفيدين من قام ببيع أراضي الدولة، وهناك من قام بتأجيرها لمستثمرين آخرين دون وثائق، وهناك من اشترى عدة مستثمرات وهناك من قام بشراء مستثمرات وحول نشاطها، وغيرها من القضايا الأخرى المعقدة المطروحة، كما أن العديد من أصحاب المستثمرات الفلاحية هم يتخبطون في ديونهم المترتبة عن عدم دفعهم للأتاوى الخاصة بحق استغلال مستثمراتهم منذ أكثر من 20 سنة، وهم يطالبون اليوم من الوصاية بمسحها خصوصا أن هذه الإتاوات لا دخل للبنوك فيها، وبالتالي تستطيع الدولة مسحها³.

ناهيك عن تسجيل مجموعة من العقبات خلال عملية إعداد عقود ملكية الأراضي في إطار قانون الامتياز الفلاحي من طرف مديريات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على المستوى الوطني والسبب الرئيسي هو تأخر عمليات مسح الأرض وتحديد النشاط حيث سجلت المديريات الآلاف من المساحات الفلاحية التي تدخل في إطار أراضي العرش والأحواش العائلية، ولا يمتلك أصحابها أي وثيقة تثبت أحقيتهم⁴.

¹ أسية هتشان، المرجع السابق، ص39.

² صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص115.

³ سناء زويبة، المرجع السابق، ص36.

⁴ صادق وماحنوس، المرجع السابق، ص116.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

وكخلاصة فإن المشرع حدد نطاق تطبيق القانون 03/10 في الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لقانون المستثمرات الفلاحية، ونص على شروط معينة للاستفادة من عقد الامتياز الفلاحي، أهمها أن يكون الشخص جزائري الجنسية بحيث أنه لا يمكن للأشخاص الاستفادة من عقود الامتياز الفلاحية، كذلك بأن لا يكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وحدد أيضا إجراءات معينة لمنحه، تبدأ أولا بإيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومن ثم دراسة الملف من طرف هذا الأخير، وفي حالة قبوله يرسل لإدارة أملاك الدولة لتحرير العقد وبعد تحريره تقوم بتسجيله وشهره في المحافظة العقارية.

خلاصة الفصل الأول:

بعد ما تم دراسته من خلال هذا الفصل خلصنا إلى أن الامتياز كنظام استغلال ليس بالحديث فهو معمول به منذ القدم من طرف المشرع، وإنما حدثته هنا تكمن في إقامه كنظام لتسيير وتنظيم وضبط استغلال العقار الفلاحي.

وقد عرفته المادة الرابعة من القانون 03/10 على أنه عقد يكون بين الدولة وشخص طبيعي يدعى بالمستثمر صاحب الامتياز تمنح له بموجبه حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ويتميز هذا العقد بعدة خصائص أهمها أنه مؤقت ومحدد بمدة 40 سنة قابلة للتجديد الأمر الذي يعتبر حديث نوعا ما مقارنة بما كانت عليه أنظمة الاستغلال الفلاحية السابقة، كذلك أنه يرتب لصاحبه حق عيني عقاري وخول المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رهن وتوريث والتنازل على هذا الحق العيني.

الفصل الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي

كما نص المشرع على عدة شروط لتحويل حق الانتفاع الدائم الوارد في القانون 19/87 إلى امتياز منها ما يتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز ومنها ما يتعلق بالأرض محل الامتياز ولا يمكن أن يتم التحويل بتخلف شرط من الشروط الواجب توافرها، ولتتم هاته العملية يجب على طالب التحويل أن يتبع إجراءات معينة ويحترمها خطوة بخطوة بداية بإيداع طلب التحويل وحتى تحرير العقد وشهره من طرف إدارة أملاك الدولة.