جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

-تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة

الماستر تخصص القانون العقاري

بعنوان

النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي

من إعداد الطالب

سماتي تقي الدين

تحت إشراف

د. مخلوف طارق

لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر-أ-	رئيسا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر-أ-	مشرفا ومقررا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر-أ-	مناقشا

السنة الجامعية: 2023 /2024

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

-تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة

الماستر تخصص القانون العقاري

بعنوان

النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي

من إعداد الطالب

سماتي تقي الدين

تحت إشراف

د. مخلوف طارق

لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر-أ-	رئيسا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر-أ-	مشرفا ومقررا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر-أ-	مناقشا

السنة الجامعية: 2023 /2024


بسم الله الرحمن الرحيم

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

الشكر والعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين.

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى عائلتي الكريمة التي كانت دائماً السند والداعم الأساسي طوال مسيرتي الدراسية. فقد كان لدعائهم وتضحياتهم الأثر الكبير في تحقيق هذا الإنجاز.

أعرب عن خالص امتناني وتقديري لأستاذي المشرف، الأستاذ طارق مخلوف، على توجيهاته الحكيمة ودعمه المتواصل الذي كان له دور محوري في إتمام هذه المذكرة.

أود أيضاً أن أشكر لجنة المناقشة الموقرة على تخصيص وقتهم الثمين لتقييم هذا العمل وتقديم ملاحظاتهم القيمة.

إلى زملائي الأعزاء، الذين كانوا شركاء في هذه الرحلة الدراسية، أشكركم على كل لحظة تعاون وتبادل للمعرفة.

لكم جميعاً، أهدي هذا العمل المتواضع، راجياً من الله أن يكون عند حسن الظن.

بسم الله الرحمن الرحيم

"رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي * وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي * وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِّن لِّسَانِي * يَفْقَهُوا قَوْلِي"

)سورة طه، الآيات 25-28(

الإهداء

إلى العائلة الكريمة

لما قدموه من دعم وتشجيع طوال مسيرتي الدراسية.

إلى أستاذي المشرف، الأستاذ طارق مخلوف،

على توجيهاته القيمة وإشرافه الدقيق خلال إعداد هذه المذكرة.

إلى زملائي،

لما تبادلناه من تعاون وتبادل للمعرفة.

وإلى لجنة المناقشة،

على وقتهم وجهدهم في تقييم هذا العمل.

أهدي هذا الجهد المتواضع لكم جميعاً.

سماتي تقي الدين

قَالَ تَعَالَى: "الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ ۖ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَنْدَادًا وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ."

سورة البقرة، الآية 22.

مقدمة

مقدمة

تحظى الملكية العقارية الفلاحية باهتمام كبير من طرف الدولة الجزائرية منذ الإستقلال هذا نظرا للدور الفعال التي تلعبه الأرض الفلاحية في تحقيق الاكتفاء الغذائي ويقترن هذا الأخير بشكل كبير بمدى حسن استغلال الأراضي الفلاحية اذ لا يمكن تحقيق اكتفاء غذائي دون ضمان الاستغلال الأمثل للثروة العقارية الفلاحية التي تمتلكها الدولة.

ولقد تعددت أنظمة استغلال الأراضي الفلاحية التي انتهجتها الدولة الجزائرية على مختلف المراحل التاريخية فقد كان نظام التسيير الذاتي هو اول نظام معتمد في استغلال الأراضي الفلاحية الا انه سرعان ما اثبت محدوديته وعدم كفائته في تحقيق النتائج المرجوة وهذا ما جعل المشرع يعيد التفكير في تنظيم السياسة العقارية الفلاحية فقام بسن قانون الثورة الزراعية الذي كرس شعار الرئيس الراحل الهواري بومدين والمعروف بالأرض لمن يخدمها بحيث كان يتم في ذلك الحين انتزاع الأراضي الفلاحية التي لم يتم استغلالها و إعادة منحها لمن يريد استغلالها جيدا و هذا ابان النظام الاشتراكي و تعاقبت عدة مراسيم و قوانين الهدف منها ضبط كيفيات إستغلال العقار الفلاحي حتى جاء القانون 10-03 و الذي يتضمن تحديد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الذي نص في فحواه على نمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهو عقد الامتياز الفلاحي و التي تتجلى أهميته في انه يعد وسيلة لتعزيز حماية الأراضي الفلاحية وضمان استغلال امثل لها و لم نختر دراسة موضوع عقد الامتياز الفلاحي عبثا بل كانت لنا دوافع موضوعية و دوافع ذاتية وراء اختيارنا لدراسة هذا الموضوع فالدوافع الذاتية تتمثل في الرغبة و الميول الى المواضيع ذات صلة بالعقار الفلاحي و الرغبة في اثراء ثقافتي القانونية من هذا الجانب اما بالنسبة للدوافع الموضوعية فتتمثل في ان عقد الامتياز الفلاحي هو من اهم الأنماط التي كرسها المشرع من اجل ضمان استغلال امثل للأراضي الفلاحية و يثير أيضا عدة إشكالات ومنازعات ينبغي تسليط الضوء عليها و من هذا المنطلق نطرح الإشكالية الآتية: إلى أي مدى يمكن

القول بأن عقد الإمتياز الفلاحي المكرس بموجب القانون 03/10 حقق الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ؟

ولدراسة موضوعنا اتبعنا المنهجين التحليلي والوصفي بحيث يبرز هذا الأخير من خلال ابراز بعض المفاهيم وشرحها اما المنهج التحليلي يبرز من خلال محاولتنا في تحليل بعض النصوص القانونية ذات صلة بعقد الامتياز الفلاحي.

ونهدف من وراء معالجتنا لموضوع النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي الى تسليط الضوء على مفهومه وطبيعته القانونية وشروط منحه والاثار التي تترتب عنه والمنازعات التي يمكن ان تثار بشأنه وكيفيات الفصل فيها من طرف الجهات القضائية

واعتمدنا في دراستنا هاته على عدة دراسات سابقة وهي:

- أطروحة دكتوراه بعنوان عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري معدة من طرف الطالب الباحث جيلالي بلحاج بجامعة مولود معمري – ولاية تيزي وزو–وتضمنت هاته الأطروحة بابين أساسيين بحيث عالج الباحث في الباب الأول من الأطروحة والمعنون ب "عقد الإمتياز كآلية للإستثمار الفلاحي" والذي ينقسم الى فصلين أولهما معنون بأحكام عقد الإمتياز الفلاحي اما الفصل الثاني فقد تناول تكوين عقد الامتياز الفلاحي اما بالنسبة للباب الثاني والموسوم بعنوان أثار عقد الإمتياز الفلاحي وينقسم هذا الباب الى فصلين، بحيث عالج الباحث على ضوء الفصل الأول أثار عقد الامتياز الفلاحي و في الفصل الثاني تمت معالجة كيفيات انقضاء عقد الإمتياز الفلاحي و المنازعات المترتبة عنه .
- أطروحة دكتوراه بعنوان استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري معدة من طرف الطالبة الباحثة اوراغ اسيا بجامعة باتنة 01 وتضمنت هاته الأطروحة بابين أساسيين أولهما موسوم بعنوان أنماط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

للدولة قبل صدور القانون 03/10 اما الباب الثاني فيتناول إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10.

- رسالة ماجيستير بعنوان "الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة" معدة من طرف الباحثة خوخة تواتي بجامعة عبد الرحمن ميرة–ولاية بجاية. وتناولت الباحثة على ضوء هاته الدراسة فصلين، بحيث يتناول الفصل الأول الرقابة على إعداد وتنفيذ عقد الإمتياز الفلاحي اما بخصوص الفصل الثاني فقد تناولت على ضوئه الباحثة آليات تدخل الدولة
- رسالة ماجيستير بعنوان " النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر" معدة من طرف الباحثة أكلي نعيمة بجامعة مولود معمري –ولاية تيزي وزو–وتناولت هاته الرسالة مجمل الأحكام التي تتعلق بعقد الامتياز بصفة عامة

ولقد واجهتنا اثناء دراستنا عدة صعوبات وأهمها ندرة الكتب المتخصصة التي تتناول موضوع دراستنا بشكل مفصل وهذا مما كان سيساهم في اثراء دراستنا البحثية.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة سلفا قمنا بتقسيم دارستنا هاته الى فصلين بحيث خصصنا الفصل الأول لدراسة احكام عقد الامتياز الفلاحي والذي ينقسم الى مبحثين احداهما سنبين على ضوئه مفهوم عقد الامتياز الفلاحي وهو المبحث الأول وينقسم الى ثلاث مطالب تم تخصيص أولها لتحديد تعريف عقد الامتياز اما المطلب الثاني خصصناه لتبيان الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز ثم حددنا ضمن المطلب الثالث الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي من خلال تحديد طبيعة الوثيقتين اللتان يتكون منهما عقد الامتياز الفلاحي و هما دفتر الشروط و العقد الإداري اما بالنسبة للمبحث الثاني تم تخصيصه لتبيان شروط منح عقد الامتياز الفلاحي و ينقسم الى ثلاث مطالب بحيث تم دراسة الشروط المتعلقة بانعقاد عقد الامتياز الفلاحي في المطلب الأول و في المطلب الثاني قمنا بتبيان الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الامتياز و في المطلب الثالث حددنا الشروط المتعلقة بموضوع عقد الامتياز الفلاحي الذي تطرقنا اليه من زاويتين و هما المقابل المالي و مدة العقد .

اما بالنسبة للفصل الثاني والمعنون بأثار عقد الامتياز الفلاحي ومنازعاته قسمناه لمبحثين بحيث تم تخصيص المبحث الأول لتبيان حق والتزامات أطراف عقد الامتياز الفلاحي وهما المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز وفي المبحث الثاني لقد خصصناه لتبيان المنازعات او الدعاوى التي يثيرها عقد الامتياز الفلاحي فمنها ما يؤول اختصاص الفصل فيها الى القاضي العادي ومنا ما يؤول للقضاء الإداري.

الفصل الأول

أحكام عقد الإمتياز الفلاحي

يحظى العقار الفلاحي بالاهتمام الكبير من طرف الحكومة الجزائرية نظرًا للدور الفعّال الذي يلعبه في تحقيق الأمن الغذائي. وفي هذا السياق، كرست الدولة الجزائرية ترسانة من النصوص القانونية التي تنظم وتحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية، إلا أنّها لم تفِ بالغرض وتعرّضت لعدة تجاوزات مثل تحويل الأرض عن طابعها الفلاحي. وهذا ما دفع المشرع إلى التفكير في سن قانون جديد لتدارك عيوب القوانين السابقة. وقد أُقر القانون 03.10 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي نصّ على نمط جديد وبديل لحق الانتفاع الدائم وهو عقد الامتياز الفلاحي الذي سنتناول أحكامه في هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين:

***المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي**

*** المبحث الثاني: شروط منح عقد الامتياز الفلاحي**

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

يحظى العقار الفلاحي باهتمام كبير من طرف الدولة الجزائرية نظرا للدور الحيوي الذي يؤديه في تحقيق ما يعرف بالاكتفاء الغذائي وهذا الأخير بدوره له علاقة كبيرة بضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية بحيث لا يمكن تحقيق الاكتفاء الغذائي دون ضمان استغلال جيد للوعاء العقاري الفلاحي الذي تمتلكه الدولة وفي هذا السياق تم تكريس الامتياز الفلاحي كنمط حصري يخول للمستثمر استغلال الأراضي الفلاحية وهو ما سنبين مفهومه على ضوء هذا المبحث الذي قسمناه الى ثلاث مطالب، بحيث سنتطرق لتعريف عقد الامتياز في المطلب الأول ثم سنتعرض لخصائصه في المطلب الثاني ثم سنحدد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز

سنتطرق من خلال هذا المطلب الى بيان مختلف التعاريف الفقهية والقانونية لعقد الامتياز، بحيث سنتطرق أولا للتعريف الفقهي لعقد الامتياز في الفرع الأول، ثم سنتطرق الى مختلف التعاريف القانونية لعقد الامتياز في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

يقصد بالامتياز ان تعهد الإدارة ممثلة في الدولة او الولاية او البلدية الى أحد الافراد او اشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق. [1]

وعرف أيضا ناصر لباد عليه رحمة الله الإمتياز بانه اتفاقية تقوم بموجبها الإدارة المانحة، سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بتفويض شخص طبيعي أو شخص معنوي من القانون العام

[1]– عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر،2017، ص477

أو الخاص، يُعرف بصاحب الامتياز، بمهمة إدارة المرفق. بحيث يقوم صاحب الامتياز بتوظيف عماله واستخدام أمواله الخاصة في الإدارة، مع تحمل المسؤولية الكاملة الناتجة عن هذه الأعمال.[1]

ويُعرف أيضًا بأنه عقد اداري يمنح بمقتضاه الامتياز للمستعمل او المستغل لعقار تابع للأملاك الوطنية وهذا كاستثناء ويقترن هذا الامتياز بهدف محدد مقابل دفع اتاوى الا انه مؤقت وقابل للرجوع فيه من طرف الجهة المانحة له.[2]

وتم تعريفه أيضا بانه حق مصنف ضمن الحقوق العينية التبعية يخول صاحبه وبصفة مباشرة سلطة يقرها القانون لأصحاب الديون الممتازة مع مراعاته لصفات ديونهم وبمقتضاها يمكن للدائن الممتاز ان يتقدم على غيره من الدائنين في استيفاء دينه من الأموال سواء كان منقولا او عقار وفي أي يد تكون.[3]

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الامتياز

أولا: تعريف عقد الامتياز على ضوء المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام

جاء في نص المادة 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 في الفقرة 03 منه بان الامتياز هو تعهد السلطة المفوضة للمفوض له اما بإنجاز منشئات او اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله واما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام.[4]

---

[1]- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 165.164

[2]-هشام عبد السيد الصافي محمد، "الضوابط العامة لعقد الامتياز-دراسة مقارنة بين مصر والجزائر-" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص10

[3]-حمدي محمد الحياصات، حقوق الامتياز في عقود الايجار، دراسة مقارنة، ط1، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2017، ص45

[4]- المادة 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 2 ذي لحجة عام 1436 الموافق ل 16 سبتمبر سنة 2015، والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة سنة 2015، ص 47

ويتضح من نص المادة المذكورة سلفا بان الامتياز كمفهوم قانوني وإداري، يتضمن تعهداً من السلطة المفوضة –التي قد تكون الدولة أو أحد الهيئات المحلية –إلى شخص طبيعي أو معنوي يُعرف بالمفوض له. هذا التعهد يأتي في صورتين رئيسيتين، تعكسان مدى وعمق التفويض الممنوح للمفوض له.

في الصورة الأولى، يشمل الامتياز التفويض للمفوض له بمهمة إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام ومن ثم استغلاله. هذا يعني أن المفوض له يتحمل مسؤولية بناء وتجهيز المرفق العام بما يتناسب مع الأغراض التي أُنشئ من أجلها. تتطلب هذه العملية استثمارات كبيرة ومخاطر محتملة، لكنها تُعطي المفوض له فرصة لتحقيق عائد مالي من خلال استغلال المرفق بمجرد أن يصبح جاهزًا للعمل.

الصورة الثانية للامتياز تتضمن تعهد السلطة المفوضة للمفوض له فقط بمهمة استغلال المرفق العام. في هذه الحالة، لا يشترط على المفوض له تحمل نفقات إنشاء المرفق أو تجهيزه، بل يتركز دوره على الإدارة الفعالة وتحسين الخدمات المقدمة ضمن المرفق القائم. تُعد هذه الحالة أقل مخاطرة من الأولى لأنها تحمل في طياتها التركيز على الإدارة بدلاً من البناء والتجهيز.

في كلا الحالتين، يُنظر إلى الامتياز كأداة تمكن القطاع الخاص من المشاركة في تقديم الخدمات العامة بكفاءة، وذلك تحت إشراف ورقابة السلطة المفوضة لضمان التزام المفوض له بالمعايير والجودة المطلوبة. هذه العملية تُفيد في تعزيز الكفاءة والابتكار وتسريع تنفيذ المشاريع التي تُعتبر حيوية للمصلحة العامة.

ثانيا: تعريف الامتياز على ضوء القانون المدني

الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته.

ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى نص قانوني[1].

[1]– المادة 982 من الامر رقم 75–58، مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 05.07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 ماي سنة 2007 والمتضمن القانون المدني

ويتضح من نص المادة ان حق الامتياز يخول صاحبه التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه ويتضح أيضا ان حق الامتياز لا يكون الا بموجب صدور نص قانوني

ثالثا: تعريف عقد الإمتياز على ضوء قانون الأملاك الوطنية

الامتياز هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية، صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بحق استغلال ملك الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة. تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.[1]

رابعا: تعريف عقد الإمتياز الفلاحي على ضوء قانون التوجيه الفلاحي

عرفت المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي الامتياز بانه "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".[2]

وما يلاحظ عن هذا التعريف انه جاء مبهما وغير واضح بحيث لم يحدد الجهة المانحة للامتياز ولا الشخص المستفيد من الامتياز ولم يحدد مدة الإمتياز.[3]

خامسا: تعريف عقد الإمتياز على ضوء القانون 03.10

ان الامتياز على ضوء هذا القانون هو: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر

---

[1]–المادة 19 من القانون 14.08 مؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30.90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت سنة 2008، ص 15

[2]– المادة 03 من القانون رقم 16/08، المؤرخ في اول شعبان عام 1429، الموافق ل 03 اوت سنة 2008، والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 اوت سنة 2008، ص 06.

[3]– تكوك شريفة، يحياوي حياة، "حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الرابع، جامعة مستغانم، 2015، ص 418.

شروط يحدد عن طريق التنظيم،[1] لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.[2]"

من النص المذكور، يمكن فهم أن الامتياز الفلاحي هو عقد يُمنح من قبل الدولة مالكة الرقبة لشخص طبيعي جزائري الجنسية يُعرف في صلب النص بـ "المستثمر صاحب الامتياز". يتيح هذا العقد للمستثمر استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة تصل إلى أربعين سنة، قابلة للتجديد، بناءً على شروط محددة في دفتر الشروط الذي يُعد بواسطة التنظيم. يتضمن العقد أيضًا تحديد إتاوة سنوية تُحدد وتُجمع وتُخصص وفقًا لأحكام قانون المالية.

الفرع الثالث: التعريف القضائي لعقد الإمتياز

هو عقد تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستعمل بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي بهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.[3]

ويستشف من التعريف المذكور أعلاه أن مجلس الدولة أقر صراحة بأن عقد الإمتياز ذو طابع إداري هذا لأن عقد الإمتياز يخول سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها في مواجهة الطرف المتعهد خاصة فيما تعلق بسلطة او حق الرجوع.[4]

---

[1]–المادة 04 من القانون رقم 10–03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 اوت سنة 2010، المتضمن تحديد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، صادرة سنة 2010، ص 05.

[2]–المادة 04 من القانون رقم 10–03، السابق ذكره.

[3]– قرار رقم 11950، فهرس رقم 11952، الصادر عن الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة ، 2004

[4]– أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجيستير في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2013، ص24.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

ينطوي عقد الامتياز الفلاحي على مجمعة من الخصائص العامة والخاصة التي سنبينها من خلال هذا المطلب، بحيث سنتطرق أولا الى الخصائص العامة لعقد الامتياز في الفرع الأول ثم سنتطرق الى خصائصه الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الخصائص العامة لعقد الامتياز الفلاحي

سنتطرق على ضوء هذا الفرع الى مفهوم عقد الامتياز الفلاحي باعتباره ذو طابع اداري ويرتب حق عيني عقاري ومحدد المدة وذو محل معين

اولا: عقد الامتياز ذو طابع اداري

عقد الامتياز يُبرم إستنادًا إلى دفتر الشروط، والذي يُعد من الخصائص الرئيسية للامتياز ضمن القواعد العامة. وفقًا لذلك، فإن القانون رقم 03/10 يتناول شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بشكل مفصل أكثر من توضيحه لحق الامتياز نفسه. من خصائص العمل الإداري أنه يصدر عن جهة إدارية، وهذا ينطبق على عقد الامتياز الذي حدده المشرع كسند لاستغلال الأراضي الفلاحية، بخلاف ما ورد في القانون 19/87 الذي يشير إلى وجود ازدواجية تتمثل إما في عقد إداري مسجل ومشهر، أو قرار استفادة يصدر من الوالي.[1]

ثانيا: حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري

تفيد المادة 12 من القانون 03/10 بأنه استثناءً من أحكام القانون المدني، يتيح حق الامتياز الوارد في هذا القانون إمكانية تأسيس رهن يعقد على الحق العيني العقاري الذي ينشأ من الامتياز، لصالح الهيئات المانحة للقروض.[2]

---

[1]– صافا خيرة، سنوسي علي، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الاول, 2022، ص121

[2]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 121

يُعرف الحق العيني بأنه علاقة قانونية محددة يمنحها القانون لشخص ما تجاه شيء معين، والأبرز في خصائصه هو الآثار القانونية التي تترتب عليه والتي تشمل حق التتبع والتقدم. حق التتبع يعني أن صاحب الحق العيني يتمتع بأولوية على أصحاب الحقوق العينية التي تقل عنه في المرتبة، وكذلك على أصحاب الحقوق الشخصية.[1]

يتضح جليا من احكام المادة 12 أعلاه ان المشرع الجزائري جاء بنوع جديد من الحقوق العينية غير تلك المعروفة في القانون المدني، ويتعلق الامر بحق الامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية ينتقل للورثة، وهذه الخصوصية تميزه عن حق الانتفاع في القانون المدني أي ان له طبيعة خاصة.[2]

ثالثا: عقد الامتياز محدد المدة:

جاء في المادة الرابعة من القانون رقم 03.10 ان: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز "بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوى سنوية، يحدد كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصصيها بموجب قانون المالية".[3]

يتضح جليا من خلال المادة أعلاه ان من خصائص عقد الامتياز انه يبرم لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط الذي تعده الدولة ممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وما يلاحظ ان مدة العقد قابلة للتجديد ولكن ليس بصفة الية.[4]

أقر القانون رقم 03.10 بأن مدة عقد الامتياز الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هي مؤقتة، متخلياً بذلك عن مفهوم الانتفاع الدائم. ومن النقاط التي يُنتقد فيها المشرع الجزائري تأثيره على حقوق مكتسبة للفلاحين، خصوصًا الذين هم حسنو

[1]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص121

[2]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص121

[3]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص121

[4]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص121

النية، إذ لا يُعقل التعدي على حق ثابت وفقًا لعقد رسمي مسجل ومُشهر بالمحافظة العقارية؛ فلا يجوز المساس بالحقوق المكتسبة.[1] يُشير نص المادة 06 من القانون رقم 19.87 إلى أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجموع الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.[2]

فالمادة أعلاه جعلت من حق الانتفاع دائما غير محدد بمدة معينة وهو نفس النهج الذي كان متبعا في الامر 68-653 وكذا نفس الشيء بالنسبة للأمر رقم 73-71 الذي منح حق انتفاع مؤبد.[3]

كما انه حدد اقصى مدة دون الحد الأدنى والذي يخضع لإرادة المستثمر، وحسب المادة 14 من المرسوم 10-326.[4]

وفقًا للمادة الثانية من دفتر شروط الامتياز، فإنه ينص على أن تجديد الامتياز يتم بناءً على طلب من المستثمر عند انقضاء مدته، بشرط أن يقدم الطلب إلى الديوان قبل سنة من انتهاء المدة بطريقة واضحة وعبر طلب خطي. كما يذكر دفتر شروط الامتياز المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن تجديد الامتياز هو حق يُمنح للمستثمر.

رابعا: عقد الامتياز ذو محل معين:

من خلال تحليل أحكام القانون رقم 10-03، ولا سيما المادة الرابعة منه، يتضح أن محل الامتياز يشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي كانت تحت طائلة القانون رقم 87-19، وفقاً للمادة الثانية من القانون رقم 10-03. يُعتبر هذا الامتياز طريقة لاستغلال الأراضي الفلاحية،[5] ومن الملاحظ أن المادة الرابعة تضيف الأملاك السطحية

[1]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 121

[2]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص121

[3]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص122

[4]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 122

[5]-صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص122

المتصلة بالعقار الفلاحي بما في ذلك المباني والغراس ومنشآت الري، استنادًا إلى دفتر شروط لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية. كما يحدد عقد الامتياز الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية التي يمارس عليها حق الامتياز.[1]

الفرع الثاني: الخصائص الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي :

سنتطرق على ضوء هذا الفرع الى مجموع الخصائص التي يختص بها عقد الامتياز الفلاحي دون غيره من العقود وهي كالاتي:

أولا: حق الامتياز قابل للنقل

وفقًا للمادة 25 من القانون رقم 03/10، حق الامتياز لا يزول بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى ورثته. يُمنح الورثة فترة سنة من تاريخ وفاة المورث لاختيار أحدهم لينوب عنهم ويتولى التزامات وحقوق المستثمرة الموروثة. يُورث حق الامتياز بشكل مشترك بين الورثة، ولا يسمح لهم بتقسيمه ماديًا.[2] في حالة وجود وريث قاصر، يتطلب الأمر الحصول على إذن قضائي وفقًا للمادة 88 من قانون الأسرة. وللورثة الخيارات التالية:

- التنازل عن حق الامتياز لأحد الورثة مقابل مبلغ أو بدون مقابل.
- التنازل عن حقوقهم وفقًا للشروط المنصوص عليها في القانون[3].

إذا لم يتخذ الورثة أي إجراء خلال السنة المحددة، يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مسؤولية اتخاذ الإجراءات اللازمة. وإذا انقضت السنة دون اختيار الورثة لأي من الخيارات المذكورة، يقوم الديوان بإبلاغ الجهة القضائية المختصة لإسقاط حق الامتياز.[4]

---

[1]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص122

[2]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 122

[3]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 123

[4]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 123.122

الا انه وعند انقضاء أجل سنة، وعدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك[1]، فيتم بذلك اسقاط حق الامتياز.

ثانيا: حق الامتياز قابل للرهن

على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تفرض شرطًا بأن يكون المدين الراهن مالكًا للعقار المرهون، فإن حق الامتياز الفلاحي يُقدم حقًا عينيًا عقاريًا يمكن رهنه لصالح الهيئات المانحة للقروض. وذلك بهدف تحفيز الاستثمار في الأراضي الممنوحة وتحديثها.[2]

ثالثا: حق الامتياز قابل للتنازل

حق الامتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون رقم 03.10 المتعلق بالامتياز الفلاحي. مع ذلك، يتوجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز، وفقاً لأحكام المادتين 15 و17 من القانون رقم 03.10، أن يقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، موضحاً قيمة التنازل وهوية المرشح لشراء حق الامتياز.[3]

وهنا يحق للأعضاء الاخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة هذا الحق.

وإذا لم يختار الديوان ولا الأعضاء الاخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للمستثمر صاحب الامتياز بمواصلة التنازل عن حقه في الامتياز.[4]

رابعا: حق الإمتياز قابل للحجز عليه

---

[1]– زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، طبعة2019، دار هومة، الجزائر. سنة 2019، ص 123

[2]- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص124

[3]– زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 123.124

[4]– زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 124

حق الامتياز الفلاحي هو حق قابل للحجز عليه وتطبق هنا إجراءات الحجز العقاري بالمنصوص عليها بالمادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلا ان الشخص الراسي عليه المزاد يستوجب ان تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 16 و19 من القانون رقم 03.10.[1]

وبعد صدور حكم رسو المزاد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من قبل المحضر القضائي طبقا لأحكام المادة 03/762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ثم يقدم حكم رسو المزاد من قبل الراسي عليه المزاد الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل امضاء دفتر الشروط وتحرير عقد امتياز جديد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية بسعي من الديوان.[2]

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي

يعد عقد الامتياز من اهم العقود التي يتم عن طريقها استغلال الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي يتم استغلالها عن طريق عقد الامتياز الفلاحي والذي يتكون من وثيقتين أساسيتين وهما دفتر الشروط وعقد الامتياز الفلاحي والذي سنحدد طبيعتهما من خلال هذا المطلب، بحيث سنتطرق لطبيعة دفتر الشروط في الفرع الأول ثم سنتطرق لطبيعة عقد الامتياز الفلاحي في الفرع الثاني.

[1]- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 124

[2]- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 125

الفرع الأول: دفتر الشروط

تشتمل هذه الوثيقة على جميع الأحكام والحقوق والالتزامات المطلوبة. تعتبر جزءًا أساسيًا من عقد الامتياز، ويؤدي غياب دفتر الشروط إلى بطلان العقد.[1]

استنادًا إلى هذا، يُعد دفتر الشروط وثيقة مرتبطة بالعقد ويُعتبر عملاً قانونيًا ضمن الأعمال القانونية التي تنشئ عقد الامتياز. لذلك، يُمثل دفتر الشروط أحد المراحل الأساسية في إعداد عقد الامتياز الفلاحي.[2]

جاء دفتر الشروط مشتملاً على 09 مواد تغطي حقوق والتزامات المستثمر صاحب حق الامتياز، بالإضافة إلى طرق ممارسة الرقابة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومدة الامتياز وانتهائه، وأسباب الفسخ الأحادي لعقد الامتياز والشروط المالية المتعلقة به.[3]

يتضح جليا بان جميع احكام دفتر الشروط جاءت على شكل تنظيم غير قابل للتفاوض، والاعداد الانفرادي لدفتر الشروط لا يسيء ولا يمس بالطابع التعاقدي له.[4]

عندما يقدم المستثمر صاحب حق الامتياز طلبًا لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، يُعتبر ذلك بمثابة عرض. أما القبول فيتم من خلال موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بدعوة المستثمر صاحب حق الامتياز لاستكمال إجراءات التوقيع على دفتر الشروط.[5]

---

[1]–احمد صالح علي، "عقد الامتياز الفلاحي"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 05، صادرة بتاريخ 2013.05.06.ص 168

[2]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص169

[3]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص169

[4]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص169

[5]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص169

بعد التوقيع على دفتر الشروط، يُرسل الملف مع دفتر الشروط الموقع إلى إدارة أملاك الدولة بهدف تحضير عقد الامتياز الفلاحي.[1]

الفرع الثاني: العقد الإداري

يُعد عقد الامتياز الفلاحي بواسطة مديرية أملاك الدولة بعد الانتهاء من التوقيع على دفتر الشروط، ولا يشمل العقد بنودًا تتعلق بالحقوق والالتزامات لان هاته الأخيرة منصوص عليها بالفعل في دفتر الشروط، ويُعتبر عقد الامتياز الفلاحي عقدًا إداريًا[2].

من الملاحظ مما تم ذكره أن عقد الامتياز الفلاحي يتألف من جزأين رئيسيين هما دفتر الشروط والعقد الإداري، ولا يصبح عقد الامتياز نافذًا إلا بعد الانتهاء من إعداد كلتا الوثيقتين ودمجهما معًا. هذا يوضح أن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز هي كونه عقد اذعان.[3]

[1]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص169

[2]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 170

[3]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 170

المبحث الثاني: شروط منح عقد الامتياز الفلاحي

يخول عقد الامتياز الفلاحي المستثمر صاحب حق الامتياز حرية استغلال الأرض الفلاحية كما يشاء شريطة ان يحافظ على الوجهة الفلاحية للأرض الا ان القانون 03.10 فرض عدة شروط لكي يتم منح الامتياز اذ لا يجوز منح الامتياز الفلاحي لأي كان فهناك عدة شروط وضوابط قانونية سنتطرق اليها على ضوء هذا المبحث الذي ينقسم بدوره الى مطلبين، بحيث سنتطرق في المطلب الأول الى الشروط المتعلقة بانعقاد عقد الامتياز وفي المطلب الثاني سنتطرق الى الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز وبالمستثمر و في المطلب الثالث سنتطرق الى الشروط المتعلقة بسريان العقد .

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بانعقاد عقد الامتياز

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى مجمل الشروط المتعلقة بانعقاد عقد الامتياز الفلاحي، بحيث سنتناول في الفرع الأول أطراف عقد الامتياز بحيث لا يمكن ان نتصور قيام عقد بدون وجود متعاقدين او أطراف العقد وسنتطرق في الفرع الثاني الى أركان عقد الامتياز.

الفرع الأول: طرفي عقد الامتياز

تفيد المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بأن الديوان يقوم بمراجعة الملف وإجراءات التوقيع على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون رقم03.10 ثم يقوم بإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة من اجل اعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.[1]

[1]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص125

يلاحظ ان طرفي العقد هما كل من المستثمر من جهة، ومديرية أملاك الدولة من جهة اخرى، وتأتي بعد ذلك عملية تسجيل وشهر العقد باعتباره يرتب حق عيني عقاري حسب المادة 12 من نفس القانون.[1]

الفرع الثاني: اركان عقد الامتياز

لعقد الامتياز ثلاث اركان وهي الرضا والمحل والشكلية وسنعالجها بالتفصيل كما يلي:

اولا: الرضا

لا تُثار قضية الرضا في عقد الامتياز بالنسبة للمرشح للعقد، نظرًا لأن العقد يتسم بطابع تنظيمي يتمثل في وجود دفتر شروط مُعد مسبقًا، ولا يتاح للمرشح سوى الموافقة عليه دون فرصة للتفاوض. هذا يختلف عن العقود التي تُبرم بين الأفراد، حيث تتميز بالطابع التفاوضي الذي يجعل الرضا يكتسب أهمية خاصة في عقود الامتياز المدروسة.[2]

ثانيا: محل عقد الامتياز

بناءً على المادة الرابعة من القانون رقم 03.10، فإن محل عقد الامتياز الفلاحي يتعلق ب الأراضي الفلاحية التي تعود ملكيتها للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، بالإضافة إلى الأملاك السطحية المرتبطة بهذه الأراضي، مثل المنازل السكنية، المستودعات، الغراس، ومنشآت الري، وهذا مماثل لما نص عليه القانون 19.87،[3] وهذا وفقا للقواعد العامة التي تشترط في محل العقد ان يكون معينا او قابلا للتعيين، ويتم تحديد القطعة الأرضية التي يستعمل عليها حق الامتياز عن طريق اجراء المسح بعد اعداد مخطط معد من طرف مديرية مسح

[1]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص125

[2]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص125

[3]–صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص125

الأراضي،[1] يتم تحديد المساحة بناءً على عدد المنتجين في المستثمرة وقدرتهم على العمل وخصائص الأرض، مع الأخذ في الاعتبار المساحة المرجعية التي ينص عليها المرسوم الخاص بتقسيم الأراضي الفلاحية، والذي تُعتبر أحكامه جزءًا من النظام العام وفقًا للمادة 23 من القانون رقم 16.08.[2]

ومع ذلك، يكمن الاختلاف في أن القانون رقم 19.87 قد نص على أن ملكية الأملاك السطحية تنتقل إلى المنتفع.

بخلاف القانون رقم 03.10، الذي لا ينص على انتقال ملكية الأملاك السطحية، بل تُسترد هذه الأملاك مع الأرض الفلاحية عند انتهاء مدة الامتياز.[3]

وذلك ما يستخلص من المادة 26 من القانون رقم 03.10 التي تنص: ".... وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالات التي هي عليها.[4]

يكون حق استغلال الأراضي الفلاحية، وفقًا للقانون 03.10، مخصصًا للمستثمرة الفردية أو مشتركًا بالنسبة للمستثمرة الجماعية أو للورثة الذين انتقل إليهم حق الامتياز طبقًا لقواعد الميراث. ويتعين على المستثمر ، إذا أراد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، تقديم طلب إلى الديوان.[5]

ويتوجب على المستثمر الالتزام بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 الذي ينظم تجزئة الأراضي الفلاحية، ويُوثق هذا التغيير من خلال عقد امتياز جديد يُعد بواسطة إدارة أملاك الدولة ويُسجل ويُشهر في المحافظة العقارية.[6]

---

[1]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص125

[2]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص125

[3]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص125

[4]–انظر المادة 26 من القانون رقم 03.10، السابق ذكره

[5]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

[6]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

ثالثا: الشكلية

ينص المبدأ العام للحقوق العينية في المادة 15 من الأمر 74/75 على أن كل حق ملكية أو أي حق عيني عقاري آخر يتعلق بعقار لا يُعتبر موجودًا بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهره في مجموع البطاقات العقارية.[1]

وبالعودة الى احكام المادة 12 من القانون 03.10 فان حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري وبالتالي كون عقد الامتياز يتعلق بحق عيني عقاري فلا بد من افراغ محتواه في عقد رسمي وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.[2]

اما في ظل القانون رقم 19.87 فان محل عقد الانتفاع هو أيضا حق عيني عقاري، وهو ما نصت عليه المادة 08 منه، وعملا بالمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني وجب افراغه في شكل رسمي وحددت المادة 02 فقرة 02 من المرسوم 50.90 والمتعلق بإعداد العقد الإداري الجهة المخولة بإعداد هذا العقد وهي إدارة أملاك الدولة،[3] بحيث تتولى تحريره في نسخة اصلية ونسختين اضافيتين، بحيث تخصص الأولى للمحافظة العقارية قصد شهرها، اما الثانية فتسلم للمستثمرة الفلاحية بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقارية, كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها كما استمر العمل به حاليا[4], و تعفي المادتين 05-06 من قانون المالية لسنة 1989 هذا العقد من حقوق و رسوم التسجيل و الشهر العقاري.

وحسب المادة 34 من القانون رقم 87-19 فان أي تغيير في أعضاء المستثمرة لا يحتج به الا بمراعاة نفس القواعد الأولى، وقد تم التطرق الى القانون رقم 87-19 فيما يخص شروط التنازل عن حق الانتفاع نتيجة بروز عدة إشكالات واقعية فرضت نفسها وهذا ناتج اما لتنازل

[1]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

[2]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

[3]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

[4]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

بعض الفلاحين عن حق الانتفاع دون احترام الشكليات المطلوبة واما لوجود قرارات ولائية غير مشهرة،[1] وذلك مما أدى الى صدور تعليمة وزارية مشتركة تعالج ذلك.[2]

ولقد اتبع القانون 03.10 نفس المنهج في المادة 18 منه، فأي تغيير للمستثمر يثبت بناءا على دفتر الشروط لدى الديوان وبعقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة، ويشهر في المحافظة العقارية وما يميز عقود الامتياز في إطار القانون 03.10 وجود فهرس خاص بالمستثمرات الفلاحية تسجل فيه عقود الامتياز.[3]

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز والمستثمر

سنتطرق على ضوء هذا المطلب الى الشروط التي يجب ان تتوفر في الأرض الفلاحية محل الإمتياز في الفرع الأول ثم سنتناول الشروط الواجبة التوفر المستثمر في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الإمتياز

يرد عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت مستغلة في ظل القانون 19/87 وعلى الأملاك السطحية التابعة لها.[4]

واستثنى المشرع من مجال تطبيق القانون 03-10 الأراضي التابعة للمزارع النموذجية الأراضي التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي والأراضي التابعة لمعاهد التنمية والأراضي الخاضعة للقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح[5].

---

[1]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

[2]- صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 126

[3]– صافا خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص 127

[4]–أوراغ اسيا، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة باتنة 01، 2021، ص 277

[5]– المرجع نفسه، ص277

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الإمتياز

وفقًا للتعليمة الوزارية رقم 118 المؤرخة في 29/03/1992 والتي تم تعديلها بالتعليمة رقم 157 المؤرخة في 10/04/1993، يُسمح للمواطنين الجزائريين الذين حصلوا على جنسية أخرى ولم يفقدوا الجنسية الجزائرية بموجب المواد 18 و20 و21 من الأمر 70-86، أو الذين تم تجريدهم من جنسيتهم وفقًا للمواد 22 و23 و24 من الأمر نفسه،[1] من الاستفادة من حق الامتياز حتى وإن اكتسبوا جنسية أخرى. هذا يُظهر تفرد المشرع في استبعاد الأشخاص المعنوية من الاستفادة من هذه الامتيازات، على عكس ما هو مسموح به في إطار استصلاح الأراضي وفقًا للمرسوم رقم 97-483، [2]والذي يسمح بمنح الامتياز للأشخاص المعنوية وكذلك للأجانب. يأتي هذا الاستثناء بسبب طبيعة الامتياز كتوسعة للمستثمرات الفلاحية التي تتطلب الاستغلال الشخصي والمباشر والجماعي للأراضي، وهو ما لا يتفق مع طبيعة الأشخاص المعنوية[3].

بالإضافة إلى ذلك، يُطبق الشرط المذكور فقط على الأفراد الذين لم يستفيدوا سابقًا من حق الانتفاع وفقًا لقانون 19/87، أي الأشخاص الذين يتقدمون لأول مرة لاستغلال الأراضي الفلاحية. أما الأشخاص الذين استفادوا من حق الانتفاع سابقًا فيخضعون لإجراءات تحويل حقوقهم إلى امتياز.[4] للتقدم لحق الإمتياز، يجب أن يكون المتقدم عضوًا في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بموجب قانون 19/87، وأن يكون بحوزته إما عقد رسمي مشهر أو قرار تخصيص من الوالي يثبت حقوقه العقارية كمستثمرة فلاحية وفقًا لذلك القانون، وأن يكون قد أوفى بالتزاماته القانونية طبقًا للمواد من 16 إلى 21 من قانون 19/87.[5]

[1]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص276

[2]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص276

[3]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص276

[4]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص276

[5]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص276

اما فيما يخص الاستغلال الشخصي والمباشر للمستثمرة فيجب على المستثمر ان يقوم بإيداع ملف يتضمن مجموعة من الوثائق اللازمة على مستوى المقاطعة الفلاحية للدائرة وهذا طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326

يجب على المستثمر ان لا يكون قد سلك سلوكا معاديا لثورة التحرير الجزائرية.[1]

ولقد اقصى القانون 03.10 بعض الأشخاص من الاستفادة من حق الامتياز ونذكرهم كما يلي:

* الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه او الذين اجروا معاملات او اكتسبوا حقوق انتفاع و/او أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.[2]

* الذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

* الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم.[3]

المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بسريان عقد الإمتياز

بالرجوع الى نص المادة 04 نجد الامتياز الفلاحي لا يمنح بدون مقابل بل يجب دفع اتاوة سنوية وهذا ما سنتطرق اليه في الفرع الأول وهو حق لا يمنح على مدى الحياة بل محدد بمدة زمنية معينة وهذا ما سنتطرق اليه في الفرع الثاني

[1]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص277

[2]- المادة 07 من القانون رقم 03.10، السابق ذكره، ص 05

[3]- المادة 07 من القانون رقم 03.10، السابق ذكره، ص 05

الفرع الأول دفع الإتاوة

وفقًا للمادة 04 من القانون رقم10-03، يُلزم المستثمر الفلاحي بدفع إتاوة سنوية للخزينة العمومية مقابل حق الإمتياز الذي يُمنح له، وهذه الإتاوة تغطي الأرض دون الأملاك السطحية.[1] هذا الأمر يتأكد في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326، حيث يُشدد على أن الامتياز يُمنح مقابل إتاوة تُدفع سنوياً وتُحدد وفقاً للتشريعات والأنظمة الساري بها العمل.[2]

الإتاوة يجب دفعها في أقساط خلال الآجال المحددة لمفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويجب على المستثمر أن يُقدم تبريرات دورية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حول الإتاوة المدفوعة. يؤدي عدم الدفع إلى فسخ إداري لعقد الإمتياز[3].

الإتاوة تُعتبر ضريبة على الأرض وليس على الإنتاج أو الدخل، وقد تم تحديدها لأول مرة في قانون المالية التكميلي لعام 2010 في المادة 41، التي منحت الديوان الوطني للأراضي الفلاحية 5% من المبلغ المحصل فعلياً كمقابل لحق الامتياز.[4] وتُحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19/03/2012، الذي يُحدد أساساً لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية.[5]

تُصنف المناطق الفلاحية بناء على تصنيف اللجان الولائية المختصة، وتُعتمد مقررات التصنيف التي يُمكن التظلم منها لدى اللجنة الوطنية التي يحدد تشكيلها وعملها وزير الفلاحة وفقًا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124.[6]

---

[1]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 278

[2]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 278

[3]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص278

[4]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 278

[5]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 278

[6]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 278-279

الفرع الثاني: مدة العقد

يُصنف عقد الامتياز ضمن العقود ذات المدة المحددة، حيث نص القانون رقم 10-03 في مادته الرابعة على أن مدة الاستغلال تمتد لأربعين سنة، وهي مدة قابلة للتجديد.[1] هذا التحديد يُمثل إحدى النقاط المستحدثة التي أدخلها المشرع الجزائري بموجب قانون 10-03، في تغيير لما كان ينص عليه القانون 87-19، الذي كان يحدد مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بتسع وتسعين سنة[2].

فيما يخص الأحكام المتعلقة بامتياز استصلاح الأراضي الفلاحية، فقد كان العقد في الماضي محدد المدة أيضًا، ولكن كان يترك تحديد هذه المدة لدفتر الشروط الذي تعده الدولة المانحة للامتياز.[3] مع ذلك، جاء المرسوم التنفيذي رقم 21-432 ليعدل هذا التوجه بنصه في المادة العاشرة على أن مدة الامتياز لاستصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تُحدد بأربعين سنة، مما يجعلها موازية للمدة المحددة في قانون 10-03.[4]

[1]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 279

[2]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 279

[3]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 279

[4]- اوراغ اسيا، المرجع السابق، ص 279

ملخص الفصل الأول:

لقد تناولنا على ضوء هذا الفصل المعنون بأحكام عقد الإمتياز الفلاحي مفهوم عقد الإمتياز الفلاحي بحيث تطرقنا الى تعريفه ثم الى خصائصه العامة والخاصة والطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي انطلاقا من تحديد طبيعة الوثيقتين اللتان يتكون منهما عقد الامتياز الفلاحي وهما دفتر الشروط والعقد الإداري.

وإضافة الى ما سبق تعرضنا أيضا الى شروط منح الإمتياز الفلاحي بحيث عرفنا ان الامتياز لا يمنح عبثا بل هناك شروط يجب ان تتوفر في الأرض الفلاحية محل الإمتياز وفي الشخص المستفيد.

الفصل الثاني:

أثار عقد الإمتياز الفلاحي ومنازعاته

يرتب عقد الإمتياز الفلاحي كغيره من العقود العديد من الاثار القانونية بين أطراف عقد الإمتياز اذ تتمثل هاته الاثار في مجموع الحقوق والالتزامات المفروضة على أطراف العقد ويثير أيضا عقد الإمتياز الفلاحي العديد من الإشكالات والمنازعات منها ما يؤول الاختصاص القضائي في الفصل فيها الى القضاء الإداري وهي المنازعات التي تكون فيها الدولة طرفا في النزاع ومنها ما يؤول للقضاء العادي وهي المنازعات التي يمكن ان تنشأ بين افراد خواص وبناء على ما سبق سنتطرق على ضوء هذا الفصل الى ما يلي

***المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الإمتياز الفلاحي**

*** المبحث الثاني: توزيع منازعات عقد الإمتياز الفلاحي على الجهات القضائية المختصة**

المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الإمتياز الفلاحي

يرتب عقد الامتياز الفلاحي كغيره من العقود العديد من الاثار عندما يتكون صحيحا وهاته الاثار تتمثل في مجموع الحقوق والالتزامات المتبادلة بين أطراف العقد وهذا ما سنعالجه على ضوء هذا المبحث الذي ينقسم الى مطلبين، بحيث سنتطرق في المطلب الأول الى حقوق والتزامات صاحب الامتياز وفي المطلب الثاني سنتطرق الى حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز.

المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الإمتياز

سنتطرق من خلال هذا المطلب الى مجمل الحقوق والالتزامات التي يرتبها عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز، بحيث سنتطرق أولا الى حقوق المستثمر صاحب الامتياز في الفرع الأول وسنتطرق في الفرع الثاني الى التزامات صاحب حق الامتياز.

الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز

هناك عدة حقوق يخولها عقد الامتياز الفلاحي للمستثمر سنستعرضها فيما يلي:

أولا: الحق في التنازل عن الامتياز

تنص المادة 15 من القانون 03/10 على أنه "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين، أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به".[1] ويتضح من خلال نص المادة انه يمكن للمستثمر الشريك في المستثمرة الجماعية او صاحب مستثمرة فردية التنازل

[1]–انظر المادة 15 من القانون رقم 10–03، السابق ذكره

عن حق الامتياز وفي هاته الحالة يمكن للشركاء في المستثمرة الجماعية او الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الاقتضاء ممارسة حق الشفعة.

وعلى صاحب الامتياز في حالة رغبته بالتنازل ان يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا الأخير بدوره يعلم المستثمرين الشركاء في المستثمرة في حالة إذا كانت مستثمرة جماعية ويعطيهم اجلا لإبداء رغبتهم بممارسة حق الشفعة فاذا تأخر الرد او كان سلبيا فهنا الديوان الوطني يمكنه اقتناء حق الامتياز عن طريق ممارسة حق الشفعة وهذا وفقا لأحكام المادة 15 من القانون 03/10.[1]

ثانيا: رهن حق الإمتياز

بالرجوع لأحكام المادة 12 من القانون 03/10 على أنه: بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز، المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض[2]. ويتضح من خلال نص المادة 12 المذكورة سلفا ان عقد الامتياز الفلاحي يخول او يمكن المستثمر من رهن حق الامتياز بغرض الحصول على قرض.

ثالثا: حق الاستغلال الحر للأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها

طبقا لأحكام المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326.10 يخول للمستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي ان يقوم باستغلال الأرض الممنوحة له في إطار الامتياز الفلاحي لكن

[1]– احمد صالح علي، المقال السابق، ص 173

[2]–انظر المادة 12 من القانون رقم 03–10، السابق ذكره

المادة لم تعطي الحرية المطلقة والتامة للمستثمر بل اوجبت على المستثمر ان يستغل الأرض الفلاحية شريطة المحافظة على طابعها الفلاحي.[1] ويترتب على تغيير الوجهة

الفلاحية للأرض او الأملاك السطحية المتصلة بها فسخ عقد الامتياز الفلاحي بصفة انفرادية من طرف الإدارة.[2]

رابعا: الحق في تجديد عقد الامتياز الفلاحي

باستقراء احكام المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم المذكور سلفا نجد بان للمستثمر الحق في تجديد العقد الذي يربطه بالدولة مانحة الامتياز وهذا في اجل سنة قبل انتهاء الامتياز الفلاحي.[3]

خامسا: الحق في الخروج من حالة الشيوع

تنص المادة 11 من القانون 03/10على حق المستثمر في الخروج من حالة الشيوع وإنشاء مستثمرة فردية، حيث يتم ذلك من خلال تقديم طلب للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتم النظر في هذا الطلب بناءً على النجاعة الاقتصادية للمستثمرة والمساحة المرجعية لها.[4] ويحظر المرسوم التنفيذي رقم 97/490 أي تصرف يؤدي إلى تجزئة الأراضي الفلاحية في حالتين:

---

[1]–انظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10–326، المؤرخ في 17 محرم عام 1432 والموافق ل 23 ديسمبر 2010، والمتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010، ص 17

[2]–المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10–326 المذكور سابقا، ص 19

[3]–المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10–326، المذكور سابقا، ص 17

[4]–احمد بن ويس، "حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 02، ص27

_إذا كان التصرف يشمل أراضي تقل مساحتها عن المساحة المرجعية، أو إذا أفضى إلى إنشاء مستثمرات فلاحية تقل مساحتها عن المستثمرة الفلاحية المرجعية[1].

_وفي حال قبول طلب المستثمر لإنشاء مستثمرة فردية، يتم تعديل عقد الإمتياز الأصلي وإبرام عقد جديد يتضمن إنشاء المستثمرة الفردية. ويتم توزيع الحصص وفقًا لأحكام الميراث في حال وفاة المستفيد، ويظلون على الشيوع[2].

سادسا: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة

طبقا لما جاء في نص المادة 02 من دفتر شروط منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه بالملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بإنشاء بناء او منشأة لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء القواعد القانونية والإجرائية الذي نص عليها التنظيم،[3] وهذا يكون بعد أخذ ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.[4] يمكن للمستثمر صاحب الامتياز تشييد أي بناء يساهم في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتحسين منتوجها كبناء سكن عائلي له أو مستودعات لتجميع وتخزين المنتوج الفلاحي على سبيل المثال[5].

[1]–احمد بن ويس، المرجع السابق، ص27

[2]– احمد بن ويس، المرجع السابق، ص 28

[3]– احمد بن ويس، المرجع السابق، ص28

[4]– احمد بن ويس، المرجع السابق، ص28

[5]– احمد بن ويس، المرجع السابق، ص28

سابعا: الحق في طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز

"نص المادة 26 من القانون رقم 10/03 على أن مدة حق الامتياز تنتهي بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.[1]

وتنص المادة السابعة من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والواردة في المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، على أنه يمكن إنهاء الامتياز بناءً على طلب المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته، وذلك وفقا للمادة 26 من القانون 03/10.[2]

يتبين من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري منح المستثمر الحق في فسخ عقد الامتياز بناءً على طلبه وقبل انقضاء مدته. ويعود ذلك إلى رغبة المشرع في ضمان استغلال جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بشكل جيد، لتفادي الإضرار بمصالح الدولة، خاصة في المجال الفلاحي[3].

يتيح هذا الحق للمستثمر طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز بشرط اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي تشترط أن يوجه المستثمر إشعارا كتابيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة واحدة على الأقل من فسخ عقد الامتياز الفلاحي[4].

---

[1]–شيخ محمد زكرياء، "أثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الإمتياز–دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الخامس، جامعة مستغانم، مارس 2018، ص 61.

[2]– المرجع نفسه، ص 62

[3]– المرجع نفسه، ص 62

[4]– المرجع نفسه، ص 62

عند فسخ عقد الامتياز الفلاحي، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسترجاع الأراضي الممنوحة للمستثمر وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها. ويتلقى المستثمر طالب الفسخ تعويضا تحدده إدارة أملاك الدولة عن الأملاك السطحية المنشأة على المستثمرة الفلاحية، مع خصم نسبة 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.[1] ويكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة[2].

يعود الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى القضاء الإداري، كما قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 24 مارس 2004، بأن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بأراضي المستثمرات الفلاحية، نظرا لأن الدولة هي مالكة الرقبة."[3]

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

لقد نص القانون 03/10على عدة التزامات تقع على عاتق المستثمر سنحاول ذكرها كما يلي:

أولا: الزامية استغلال المستثمرة الفلاحية

طبقا لأحكام المادتين 22 و23 من القانون 03/10يجب على المستثمر او المستثمرين الأعضاء في المستثمرة الفلاحية القيام باستغلال مستثمرتهم الجماعية وادارتها وتسييرها بصفة منتظمة ودقيقة اذ يجب عليهم الوقوف على كل صغيرة وكبيرة تتعلق بالمستثمرة وهذا بصفة شخصية ومباشرة.[4]

[1]– شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 62

[2]– شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 62

[3]– شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 62

[4]–المواد 22 و23 من القانون رقم 10–03، المذكور سابقا، ص 06

ثانيا: الزامية دفع الاتاوة

بالرجوع الى المادة 04 من القانون 03/10 نجد ان المستثمر مقابل استفادته من الأرض الفلاحية وحرية استغلالها يجب ان يدفع اتاوة سنوية وهي عبارة عن مبالغ مالي رمزي تحدد طرق تحصيله عن طريق قانون المالية، وعدم دفعها بعد اجلين متتاليين واعذارين غير مثمرين يترتب عليه فسخ عقد الامتياز الفلاحي من طرف الإدارة.[1]

ثالثا: الالتزام بإكتتاب تأمين

وفقًا للمادة 69 من القانون رقم 16/08المتعلق بالتوجيه الفلاحي، يُطلب من المستثمرين توقيع عقود التأمين بناءً على التشريعات المحددة في الأمر 95/07 المؤرخ في 25 يناير 1995 الخاص بالتأمينات، والذي تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، إضافة إلى المرسوم رقم 95/416 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995.[2] تشمل عقود التأمين ضد مجموعة متنوعة من المخاطر التي تشمل:

-التأمين ضد مخاطر الحريق والأخطار المترتبة عليه.

-التأمين ضد موت الحيوانات والأخطار المناخية.

-تغطية المخاطر المتعلقة بالبرد، العواصف، الجليد، تراكم الثلوج والفيضانات.

-تأمين المباني والمحاصيل الزراعية[3].

- تغطية الأضرار التي قد تلحق بالمباني، الهياكل، الأسقف، التجهيزات والعتاد الزجاجي، وكذلك الخسائر التي قد تصيب النباتات المزروعة.[4]

---

[1]-المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكره، ص 19

[2]- احمد بن ويس، المرجع السابق، ص 32

[3]- احمد بن ويس، المرجع السابق، ص 32

[4]- احمد بن ويس، المرجع السابق، ص 33

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز

لقد عرفنا في فصل سابق ان لعقد الامتياز الفلاحي طرفين وهما المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز التي سنتعرض لحقوقها والتزاماتها على ضوء هذا المطلب بحيث سنتعرض في الفرع الأول الى حقوق الدولة المانحة ثم سنتعرض الى التزاماتها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة الإمتياز

للدولة مانحة الامتياز عدة حقوق وسنتطرق لهاته الحقوق كما يلي:

أولا: الحق في الشفعة

للدولة بصفتها مالكة الرقبة حق الشفعة، وقد جاء هذا الحق في جميع أنظمة الاستغلال السابقة، ويمثل الدولة في هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له

صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، ذلك أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية،[1] والاستقلال المالي، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، وهو تحت تصرف وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ويعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية.[2] ومن مهامه تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، ويقوم بمسك بطاقات المستثمرات الفلاحية وفهرستها.[3]

[1]–احمد صالح علي، المرجع السابق ص 178

[2]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 178

[3]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 178

وتجدر الإشارة، الى أن حق الشفعة في قانون03/10، يختلف عما كان عليه في القانون 19/87، وذلك لتعديل نظام الاستغلال، ذلك أن المشرع منح الشريك في الشيوع في حالة التنازل عن حق الامتياز، رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة، وذلك تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتحفيزا على العمل الجماعي للأرض،[1] ولذلك تأت الدولة كمرتبة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوع اكتساب الحق او في حالة عدم ردهم.

أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في مستثمرة فردية، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، له حق الشفعة كصاحب مرتبة أولى.[2]

ثانيا: حق الرقابة

لقد اعتبر المشرع الجزائري أن الأرض ثروة، والدولة مسؤولة عن ضمان استغلالها استغلالا أمثل، واعتبر المشرع من جهة أخرى أن تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية يعتبر تعسفا في استعمال الحق، وهذا الموقف أملته الوظيفة الاجتماعية للأرض.[3]

بناءً على ذلك، نجد أن تدخل الدولة لممارسة رقابتها على الأرض الفلاحية يتم بطريقتين: الأولى، من خلال ممارسة الدولة لحق الشفعة، والثانية، عن طريق مراقبة التزام المستثمر صاحب حق الامتياز بالشروط المحددة في دفتر الشروط.[4]

وقد نصت المادة 04 من دفتر الشروط على أنه (دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أن يمارس

[1]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 178

[2]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 178

[3]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 179

[4]– احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 178

الرقابة على المستثمرة الفلاحية، في كل وقت للتأكد من مطابقات النشاطات المقامة عليها في أحكام قانون 03/10.[1]

وعلى هذا الأساس، فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره ممثلا للدولة يمكنه أن يقوم بالرقابة في أي وقت يشاء على المستثمرة الفلاحية، وذلك من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية، واحترام تخصيصها، فهو الذي يقوم بمعاينة عدم الاستغلال للأراضي الفلاحية، والاشراف على فسخ عقد الامتياز.[2]

ثالثا: الحق في استرجاع الأرض الفلاحية الممنوحة

يكون للدولة مانحة الامتياز الحق في استرجاع الحق العيني موضوع الامتياز والأملاك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية، وتمارس الدولة هذا الحق عن طريق إدارة أملاك الدولة وذلك باعتبارها الجهاز الإداري المكلف بإبرام العقد من جهة،[3] ومن جهة أخرى يقتضي ذلك مبدأ توازي الاختصاصات، ويثبت هذا الحق للدولة إما في حالة تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية أو في الحالات التي نص عليها القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326.[4]

أ-في حالة تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة:

بما أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري يمنح للمستثمر الحق في استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإنه يمكن للدولة أن تنزع الحق العيني طبقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وتسترجع الأملاك الممنوحة طبقا لأحكام القانون رقم 11/91 المتعلق

---

[1]- احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 178

[2]- احمد صالح علي، المرجع السابق، ص 178

[3]-جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري،2021، ص 174

[4]- المرجع نفسه، ص174

بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[1], والمرسوم التنفيذي له رقم 93-186 المعدل والمتمم ، وذلك عندما تكون الأرض الفلاحية موضوع المنح أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء عقاري من أجل إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة ،[2] هذا ويجب أن يتضمن القرار النهائي لنزع الملكية الصادر عن الوالي المختص تحديد مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر الفلاحي عن حرمانه من حق الامتياز وتعويضه تعويضا عادلا عن الأملاك المسترجعة ، وللإشارة فإن تعويض المستثمر يكون وفقا لأحكام القانون رقم

11/91،[3] ويتم تحديده من قبل إدارة أملاك الدولة، حيث يؤخذ فيه بعين الاعتبار مساحة القطعة الأرضية المسترجعة لتحديد قيمة حق الامتياز،[4] قيمة الأملاك السطحية وما لحقها من زيادة في القيمة بفعل المستثمر من ماله الخاص مع ضرورة التعويض عن كل ما لحق المستثمر من خسارة وما فاته من كسب.[5]

ب-حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية:

يمكن للدولة استرداد الحق العيني والأملاك السطحية الممنوحة كامتياز في حال تم إلغاء تصنيف الأرض كأرض فلاحية أو تم تحويلها لأراضي قابلة للتعمير، أو لتنفيذ مشاريع تنموية عامة.[6] التحويل من أرض فلاحية مصنفة ضمن الأراضي الخصبة جدًا أو الخصبة يتطلب إصدار نص تشريعي وفقًا للمادة 36 من قانون التوجيه العقاري،[7] بينما يتطلب إلغاء التصنيف نصًا تنظيميًا كما تنص المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي. أيضًا، ينص المرسوم التنفيذي رقم 03-313 على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار مبلغ التعويض المحدد من قبل إدارة أملاك

[1]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص174

[2]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص174

[3]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص174

[4]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص174

[5]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص174

[6]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 175

[7]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص175

الدولة عند استرجاع الأراضي.[1] وقد صدرت عدة مراسيم، بموجب القانون 03/10، تلغي تصنيف الأراضي الفلاحية لاستخدامها في مشاريع تنموية، مثل المرسوم التنفيذي رقم 12-370 الذي ألغى تصنيف أكثر من 920 مستثمرة فلاحية في 18 ولاية.[2]

هذا ويجب أن تنتهي عملية الاسترجاع بتعويض المستثمر الفلاحي عن حق الامتياز والأملاك السطحية المسترجعة بالإضافة إلى تعويضه عن كل ضرر أصابه جراء عملية الاسترجاع، وأساس التعويض في هذه الحالة هو القانون الذي يقضي بالاسترجاع تطبيقا لنص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري 90-25،[3] ويكون مبلغ التعويض قابلا للطعن فيه أمام القاضي الإداري.[4]

جـ-حالات الاسترجاع طبقا للقانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي له:

بموجب عقد الامتياز، الذي يمنح المستثمر الفلاحي حقًا عينيًا عقاريًا على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحتفظ الدولة بالحق في استرداد هذا الحق وكافة الأملاك السطحية الممنوحة وفقًا لحالات محددة بالقانون رقم 10-03.[5] وتشمل هذه الحالات إسقاط حقوق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم قبول ملفات التحويل، عدم تقديم ملفات التحويل خلال الفترات القانونية المحددة، انتهاء مدة الامتياز دون طلب التجديد، أو فسخ العقد سواء بقرار منفرد من الإدارة أو بطلب من المستثمر الفلاحي.[6] في هذه الحالات، تُسترد الأملاك بحالتها الراهنة مع توفير تعويض للمستثمر يحدد من قبل إدارة الأملاك الوطنية، مع خصم 10%

[1]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص175

[2]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص175

[3]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 176

[4]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 176

[5]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 176

[6]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 176

كتعويض عن الأضرار إذا لم يلتزم صاحب الامتياز بالتزاماته. ويمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.[1]

الفرع الثاني: إلتزامات الدولة مانحة الامتياز

تقع على عاتق الدولة عدة التزامات بموجب عقد الامتياز الفلاحي وسنحاول استعراضها كما يلي:

أولا: الالتزام بإعداد عقد الامتياز ونقل الحق العيني للملتقى

مصدر إلتزام المانح بإعداد عقد الامتياز هو تغيير المشرع لنمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من حق الانتفاع الدائم المكرس بموجب القانون رقم 19/87إلى حق الامتياز المكرس بالقانون رقم 03/10 وذلك طبقا لنص المادتين 02 و 03 منه، والذي ألغي صراحة أحكام القانون رقم 19/87 بموجب نص المادة 34،[2] وقد حدد القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 شروط وإجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي المثبت للحقوق العقارية الممنوحة للمستثمرين الفلاحين والذين سبق لهم الاستفادة في ظل القانون رقم 19/87 عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم،[3] أو الأشخاص المحددين في نص المادة 17 من القانون 03/10 والذين لم يسبق لهم الاستفادة من حق الانتفاع الدائم وذلك عن طريق إعلان الترشح ،[4] كما يقع هذا الالتزام على الدولة بإعداد عقد الامتياز للمتنازل له عن حق الامتياز في حالة عدم الأخذ بالشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو الشركاء في الشيوع إذا ما كانت المستثمرة جماعية طبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-

[1]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 176

[2]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص177

[3]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص177

[4]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص177

326 ،[1] وكذا في حالة منح حقوق الامتياز المكتسبة عن طريق الشفعة من قبل الديوان عن طريق البيع بالمزاد العلني في إطار المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي.[2]

وهذا الالتزام يقع على الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتولى إعداد دفتر الشروط وتوقيعه، وممثلة في إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية التي تتولى إعداد عقد الامتياز، والقيام بجميع الإجراءات الشكلية لنقل الحق العيني بتسجيل العقد لدى مصلحة الطابع والتسجيل،[3] ثم السعي لشهره بالمحافظة العقارية وتسليمه للمستثمر الفلاحي عن طريق الديوان حتى يستطيع مباشرة نشاطه الاستثماري، واستثنى المشرع من ذلك حالة المستثمرات الفلاحية موضوع نزاع قضائي إلى حين الفصل في القضية.[4] وطبقا لنص المادة 32 من القانون رقم 10-03 فقد حددت آجال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بـ 03 سنوات تسري من تاريخ نشر القانون السالف الذكر بالجريدة الرسمية[5] ولتحقيق ذلك فقد ألزمت التعليمة رقم 03085 المؤرخة في 18 أفري 2011 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، مصالح إدارة أملاك الدولة بتبسيط إجراءات إعداد عقد الامتياز حتى يتم الانتهاء من العملية في الآجال المحددة سابقا[6].

ثانيا: الالتزام بعدم التدخل في شؤون المستثمرة

وفقًا للقانون رقم 87-19، يُحظر التدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، بينما لا يوجد نص مماثل في القانون رقم 10-03. ومع ذلك، يشجع هذا الأخير الاستثمار الفلاحي عبر نمط الامتياز، مؤكدًا على حرية المبادرة الشخصية للمستثمر ضمن

[1]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص177

[2]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص177

[3]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 178

[4]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص178

[5]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 178

[6]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 178

أهداف الدولة لزيادة الإنتاج وتقليل الاعتماد الغذائي.[1] يُسمح للمستثمرين بإبرام عقود شراكة لزيادة القدرة الإنتاجية، ولديهم الحرية في تحسين هيكل المستثمرة من خلال تجميع الأراضي أو تشكيل مستثمرات فردية لتعزيز الكفاءة الاقتصادية.[2] يوفر القانون رقم 10-03 للمستثمرين الحرية في إبرام عقود قروض ويتيح التنازل عن حق الامتياز.[3] على الرغم من حرية المستثمر، فإن الدولة لا تنسحب كليًا بل تلتزم بالرقابة والإشراف لضمان استغلال الموارد وفقًا للقانون، لتحقيق الأمن الغذائي وتقديم الدعم الفني والمالي للمستثمرين.[4]

ثالثا: الالتزام بتعويض المستثمر عند انقضاء العقد

عندما ينقضي عقد الامتياز، يكون المستثمر مؤهلاً لتلقي تعويض من الجهة المانحة بشأن الحق العيني والممتلكات السطحية المتعلقة بالعقد، طبقًا للقانون رقم10-03 ودفتر الشروط.[5] يشمل ذلك حالات مثل انقضاء العقد دون تجديد، طلب فسخ العقد من المستثمر، أو الفسخ من قبل الإدارة بصورة أحادية.[6] تحدد إدارة الأملاك الوطنية قيمة التعويض مع خصم 10% لتغطية الأضرار في حال إخلال المستثمر بالتزاماته.[7] ولكن، يُلاحظ أن القانون والمرسوم المرافق لا ينصان على ضرورة التعويض في حال انتهاء العقد لأسباب أخرى، فحق التعويض محدود بالفسخ الإداري وفقًا لدفتر الشروط فقط.[8]

---

[1]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 178-179

[2]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 179

[3]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 179

[4]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 180

[5]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 180

[6]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 180

[7]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 180

[8]- جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 180

المبحث الثاني: توزيع المنازعات المتعلقة لعقد الامتياز الفلاحي على الجهات القضائية المختصة

يمتاز العقار الفلاحي بقيمة اقتصادية عالية وهذا ما جعله محل أطماع الكثير من الافراد وهذا ما جعل المشرع يتدخل بفرض تنظيم قانوني يضبط كيفيات استغلال الافراد لهاته الأراضي الفلاحية وكرس عقد الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية الا ان الامتياز الفلاحي كغيره من العقود لا يخلو من الإشكالات و المنازعات اذ يثير عدة منازعات وهذا ما سنتطرق اليه على ضوء هذا المبحث، الذي ينقسم بدوره الى مطلبين، بحيث سنتطرق في المطلب الأول الى المنازعات التي تؤول للقضاء العادي، وفي المطلب الثاني سنتطرق الى المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري.

المطلب الأول: منازعات القضاء العادي

طبقا لأحكام المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يختص القضاء العادي كأصل عام بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وسنتطرق على ضوء هذا المطلب الى مجمل المنازعات التي تؤول للقضاء العادي بحيث سنتناول في الفرع الأول المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وفي الفرع الثاني سنتناول المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير.

الفرع الأول: المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

يثير الامتياز الفلاحي عدة إشكالات ومنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والتي تتعلق بممارسة حق الشفعة او خرق الالتزامات القانونية والتعاقدية التي يمكن ان تنشأ عنها منازعات فرعية كالمنازعات الناتجة عدم التفاهم حول تعيين رئيس للمستثمرة والمنازعات المترتبة عن التعرض المادي في إستغلال الأراضي الفلاحية وأملاكها السطحية والمنازعة الناتجة عن عدم المشاركة في أشغال المستثمرة

1-المنازعات المتعلقة بممارسة حق الشفعة

كقاعدة عامة أعطى المشرع حق ممارسة الشفعة لأعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة ابداء أحدهم لرغبته في التنازل عن حق الامتياز وعند ابداء الأعضاء الشركاء في المستثمرة رغبتهم في ممارسة حق الشفعة هنا يصبح الحق في ممارسة الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،[1] إلا انه يمكن ان يقوم صاحب الامتياز بالتنازل عن حق الامتياز دون ابلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي هاته الحالة يحق لباقي الشركاء في المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة امام القاضي العقاري وفقا لأحكام المادة 512 من القانون رقم 09/08 المعدل بالقانون 13/22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .[2]

2-المنازعات الناتجة عن خرق الالتزامات القانونية والتعاقدية

بالرجوع لأحكام المادة 22 من القانون 03/10 نجد ان المشرع ألزم المستثمرين بإدارة مستثمرتهم بصفة شخصية ومباشرة كما ألزمت نفس المادة المستثمرين بإبرام اتفاقية غير

---

[1]- براحلية زوبير، "اليات حماية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 10، العدد 02، جامعة قالمة، 2023، ص 297.

[2]- حيرش نور الدين، المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي، اعمال الملتقى المغاربي الأول، حول العقار الفلاحي في المغرب العربي، بين الحماية والاستثمار، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، سنة 2018، ص 133.

ملزمة للغير وتحدد بموجبها طبيعة العلاقات بين المستثمرين وتحديد إلتزامات كل شريك في المستثمرة الفلاحية وطريقة مشاركته في اشغال المستثمرة،[1] وفي حالة إخلال شريك او أكثر بالإلتزامات التعاقدية يحق للشركاء الآخرين رفع دعوى امام القضاء العقاري وفقا لأحكام المادة 514 من القانون 09/08، الا انه يشترط قبل المتابعة القضائية اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الهيئة الرقابية.[2]

وهناك عدة منازعات يمكن ان تنشأ نتيجة لخرق الالتزامات القانونية والاتفاقية وسنأتي لذكرها كما يلي:

أ-المنازعات المترتبة عن عدم التفاهم حول تعيين رئيس للمستثمرة

يمكن ان ينشأ نزاع بين افراد او أعضاء المستثمرة بسبب عدم التفاهم حول من يتولى تمثيل المستثمرة امام المؤسسات العمومية والهيئات القضائية بحيث يريد كل فرد تولي الإدارة بنفسه.[3]

ب-المنازعات الناشئة عن التعرض المادي في إستغلال الأراضي الفلاحية وأملاكها السطحية

ويقصد بالتعرض في هاته الحالة ان يقوم أحد أعضاء المستثمرة بالاستيلاء على جزء من المستثمرة والانفراد باستغلالها وهنا من حق المستثمر والمتضرر من التعرض رفع دعوى منع التعرض طبقا لأحكام المادة 714 من القانون المدني والتي تنص على ان الشريك في الشيوع عندما يكون بصدد استعمال حصته يجب ان لا يحدث ضررا بحقوق شركائه.[4]

---

[1]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 297.

[2]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 297.

[3]-نجلاء بوشامي، "تأثير النزاعات في المستثمرة الفلاحية على المنتوج الفلاحي وكيفية تسويتها"، اعمال الملتقى المغاربي الأول، حول العقار الفلاحي في المغرب العربي، بين الحماية والاستثمار، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص 306

[4]- حيرش نور الدين، المرجع السابق، ص 132

ج-المنازعة الناتجة عن عدم المشاركة في أشغال المستثمرة

لكي يستطيع صاحب الامتياز او الشريك في المستثمرة ان يطالب بقسط من الأرباح يجب ان يبدي مشارة فعلية في اشغال المستثمرة وعدم مشاركته في أشغال المستثمرة تؤدي الى فقدان حقه في المطالبة بجزء من الأرباح.[1]

وفي حالة قيام نزاع بسبب عدم الاتفاق حول اقتسام الأرباح يجوز للمستثمر المتضرر رفع دعوى قضائية للمطالبة بقسمته من الأرباح المتحصل عليها لكن شريطة ان يثبت مشاركته في اشغال المستثمرة.[2]

الفرع الثاني: المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

بالرجوع لأحكام المادة 513 من القانون 09/08 المعدل بالقانون 13/22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية نجد ان القسم العقاري هو المختص نوعيا بالنظر فالقضايا او المنازعات الناشئة بين المستغلين للأراضي الفلاحية فيما بينهم او مع الغير وسنتطرق من خلال هذا الفرع الى المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

[1]- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 131

[2]-حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون 03/10، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر , 2014، ص189.

1-حماية حق الإمتياز

يحق لرئيس المستثمرة مقاضاة كل من يحاول الاعتداء على العقار الفلاحي المخصص للإستثمار دون الحاجة الى ادخال الدولة في الخصومة بصفتها صاحبة حق الرقبة.[1] ومن حق اي شريك في المستثمرة ان يتخذ أي إجراء بغرض حفظ حقه العيني وهذا دون الحاجة الى موافقة الشركاء الآخرين وهذا بناء على أحكام المادة 718 من القانون المدني، وفي هذا الصدد يكون للمستثمر الشريك على الشيوع إثبات حيازته طبقا لأحكام المادة 524 من القانون 09/08المعدل والمتمم بالقانون 13/22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.[2]

ومن الدعاوى التي يرفعها رئيس المستثمرة بغرض حماية حق الإمتياز هي دعوى حماية المستثمرة الفلاحية مهما كان شكل التعدي كأن يقوم الغير بتشييد بناية وهنا يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ان يتأسس كطرف في الدعوى ويطالب بجبر الأضرار التي لحقت بالمستثمرة وتطالب أيضا المدعى عليه بالتعويض.[3]

2-المنازعات الناتجة عن الإخلال بعقد الشراكة

حق للمستثمرين أصحاب حق الإمتياز إبرام عقود شراكة لمدة معينة لا تتجاوز فترة الامتياز المتبقية ويتضمن عقد الشراكة تحديد التزامات كل أطراف العقد وكيفيات اقتسام الأرباح،[4] إلا انه يمكن تنشأ منازعات في هذا الإطار بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية ونظرا لأن العقد مدني فالمنازعات التي تنشأ بين الشركاء يؤول اختصاص النظر فيها القضاء العادي وتحديدا القاضي العقاري وفقا لنص المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[5]

---

[1]- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 131.

[2]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 299.

[3]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 299

[4]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 300

[5]-خوخة تواتي، الرقابة على استغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، رسالة ماجيستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية , 2015، ص 144.

3-المنازعات الناتجة عن إلتزامات المستثمرة الغير تعاقدية

قد يصدر عن المستثمرة الفلاحية او الغير أفعال تسبب ضررا يصيب كلا منهما وهذا ما يستلزم على الطرف الذي صدر عنه السلوك الضار ان يدفع تعويضا للمتضرر بناء على أحكام المادة 124 من القانون المدني.[1]

وإذا لم يلتزم المتسبب في الضرر بالتعويض او كان هذا الأخير غير مرضيا للطرف المتضرر جاز لهذا الأخير اللجوء للقضاء العادي ورفع دعوى على أساس المسؤولية التقصيرية.[2]

4-المنازعات الناتجة عن رهن حق الامتياز

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمرين الفلاحيين الحق في استخدام حق الامتياز الفلاحي كرهن لضمان القروض. في حال تعثر المستثمر في سداد القرض، يحق للدائن الحجز على حق الامتياز.[3]

الإجراءات التنفيذية للحجز محددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية وتشمل عدة خطوات لضمان حقوق الدائنين وتسوية الديون بشكل منظم.[4] كما ينص النص أنه في حالة بيع حق الامتياز بالمزاد، لم يحدد القانون 03/10 شروط الشخص الذي يرسو عليه المزاد، بخلاف القانون 19/87 الذي يتطلب توافر شروط معينة في هذا الشخص. كما ينص على أن حكم رسو المزاد غير قابل للطعن ويتم شهره في الحافظة العقارية.[5]

---

[1]- حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 193

[2]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 301

[3]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 300

[4]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 300

[5]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص300

5-منازعات ناشئة عن التزام المستثمرة

لقد منح المشرع الجزائري الأهلية القانونية الكاملة للمستثمرة الفلاحية التي تجعها قادرة على ابرام تصرفات قانونية وتحمل التزامات وطبيعي في هاته الحالة ان تنشأ منازعات بسبب التزامات المستثمرة الفلاحية الغير تعاقدية. [1]

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري

يختص القضاء العادي كقاعدة عامة بالمنازعات التي تنشأ بين المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الا ان هذا لا يمنع من ان يختص القضاء الإداري في النظر ببعض المنازعات التي تتعلق بعقد الامتياز الفلاحي والتي تنشأ عن طريق مجموع من الدعاوى الإدارية التي سنتطرق اليها على ضوء هذا المطلب بحيث سنتطرق في الفرع الأول الى دعاوى الإلغاء وفي الفرع الثاني سنتطرق لدعاوى التعويض

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء

ان دعوى الغاء القرار الإداري يعود اختصاص الفصل فيها الى القاضي الإداري ومنه فالمتضرر من القرار الإداري هو من له ان يرفع دعوى الإلغاء ويلتمس من المحكمة القيام بفحص مشروعية القرار الصادر من الإدارة بإرادتها المنفردة والحكم بإلغائه كليا او جزئيا.[2] وبذلك فدعوى الإلغاء تهدف الى تحقيق احترام مبدأ المشروعية وحماية المصلحة العامة وضمان

[1]- براحلية زوبير، المرجع السابق، ص300

[2]-بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13 , 2017، ص318

حقوق الافراد وحرياتهم من تعسف الإدارة بالإضافة الى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.[1] وتنشأ عن عقد الامتياز الفلاحي عدة دعاوى الغاء نذكر منها:

أولا: دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض طلب الامتياز:

وفقاً للقانون رقم 03/10، يتقدم المتقدمون بطلبات الحصول على حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حال استيفائهم للشروط المنصوص عليها بالقانون والمرسوم التنفيذي 326/10، يتم إعداد دفتر الشروط والتوقيع عليه مع المستفيد.[2] إذا احتاج الملف لمزيد من التحقيق أو إكمال الوثائق، يُرسل بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07، والتي يرأسها الوالي.[3] إذا قبلت اللجنة الملف، يُرسل القرار للديوان لاستكمال الإجراءات وتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز كما يحدده المرسوم التنفيذي في المادة 5. في حال رفض اللجنة، يُبلغ الوالي بالقرار ويُرسل نسخة إلى الديوان، وللطالب الحق في الطعن في هذا القرار أمام المحاكم الإدارية.[4] يتم تحديد آجال الطعن بحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفق المادة 829، ويعتمد الطعن على أسس قانونية تشمل عيوب الاختصاص ومخالفة القانون.[5] ينبغي على الوالي أن يصدر قراره بعد دراسة دقيقة للملف بالتعاون مع اللجنة لضمان عدم إصابة القرار بعيوب شكلية تعرضه للإلغاء. ويمكن أن يخالف قرار الوالي برفض الامتياز قواعد قانونية إذا لم يراعِ الأحكام المطلوبة، مما يجعله قابلاً للطعن قضائياً.[6]

[1]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص 319

[2]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص 319

[3]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص319

[4]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص319

[5]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص320

[6]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص 320

ثانيا/ دعوى إلغاء قرار الوالي المتضمن إسقاط حق الامتياز:

تمنح السلطات المعنية في الجزائر بموجب القانون رقم 03/10 للوالي صلاحية إلغاء حقوق المستثمرين في الإمتياز، وهذا في حال تخليهم عن هذا الحق. هذا التغيير في النظام يختلف عن القانون السابق رقم 19/87 الذي كان يستلزم قرارًا قضائيًا لإسقاط الحقوق.[1]

وفقًا للمادة 30 من القانون 03/10، يُمنح المستثمرون الفلاحيون، الذين تناولتهم المادة 5 والذين استفادوا من تشريعات القانون 19/87 ولديهم عقد مشهر أو قرار من الوالي، مهلة زمنية تبلغ 18 شهرًا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية الموافق لتاريخ 2010/08/18، لتقديم طلباتهم لتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.[2] بعد انقضاء هذا الأجل وبعد إصدار إعذارين متتاليين بفترة شهر يثبتهما محضر قضائي من قبل الديوان، يعتبر المستثمرون وورثتهم كمتنازلين عن حقوقهم وفقًا لما ذُكر في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم326/10.[3] يمكن الطعن في قرار الوالي الذي يأمر بإسقاط الحقوق بتقديم دعوى قضائية لدى المحكمة الإدارية وفق المواد 815 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، استنادًا إلى الأخطاء في تطبيق القوانين، خاصةً إذا لم يتم التحقق من صحة الحقائق التي بني عليها القرار الإداري.[4]

ثالثا: دعوى إلغاء فسخ عقد الامتياز

لقد خول القانون للدولة او الجهة المانحة للامتياز فسخ عقد الإمتياز عند اخلال المستثمر بإحدى الالتزامات المفروضة عليه الا انه نفس الوقت يحق للمستثمر صاحب الامتياز ان

[1]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص320

[2]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص320

[3]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص321

[4]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص321

يطعن امام الجهات القضائية وهذا في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ الفسخ وترفع الدعوى ضد مديرية أملاك الدولة بصتها ممثلة عن الوزير المكلف بالمالية.[1]

الفرع الثاني: دعاوى التعويض

طبقا للقواعد العامة فإنه يجوز لكل شخص لحق ضرر بفعل النشاط الإداري الذي تمارسه الأشخاص الإدارية العامة أن يرفع دعوى لإزالة الضرر اللاحق به والتعويض عما أصابه بعد إثباته لمسؤولية الإدارة العامة،[2] وتعرف دعوى القضاء الكامل أو دعوى التعويض بأنها:" الدعاوى القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا، للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع حسب الحالة[3] ."

ولقد حدد القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به على سبيل الحصر الحالات التي تستوجب تعويض الدولة، إذ نصت المادة 26 من القانون رقم 03/10 على حالة: انتهاء مدة عقد الإمتياز وعدم تجديده في الآجال، وحالة طلب فسخ العقد من طرف المستفيد قبل نهاية مدته،[4] وحالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المادة 29 من قانون 03/10 والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10 ،[5] إذ ينشأ في كل هذه الحالات حق للمعني في الحصول على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر

[1]– براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 302

[2]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص321

[3]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص321

[4]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص321

[5]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص321

صاحب الإمتياز بالتزاماته، وتحسب الامتيازات والرهون المحتملة والتي تثقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض[1].

أولا: دعوى التعويض المستحق عند نهاية مدة العقد:

إن حق الإمتياز يتضمن حق استغلال والانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والتي كانت مستغلة في إطار القانون 19/87، والأملاك السطحية المتصلة بها لمدة محددة بـ 40 سنة، قابلة للتجديد، وهو ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 03/10.[2] وإذا ما انتهت هذه المدة ولم يتم تجديدها من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، فإنه طبقا لنص المادة 26 من القانون 03/10، يترتب عليه فسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، مع التعويض على الفسخ الإداري، والذي يتم تقديره من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية.[3] ونقصد بالأملاك السطحية، الأعمال الناتجة عن الاستثمار من غرس أو زرع للأشجار المثمرة، أو إدخال تحسينات تتعلق بصلب موضوع الاستثمار، ومنشآت أقامها المستثمر صاحب الإمتياز فوق الأراضي الفلاحية محل عقد الإمتياز، التي تبقى ملكية رقبتها للدولة.[4] ويؤخذ عند حساب هذا التعويض، طرح نسبة 10% كتعويض عن الأضرار، في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته، كما يشمل مبلغ التعويض الإتاوات الإيجارية التي لم يسددها المستثمر صاحب الإمتياز لإدارة أملاك الدولة، والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإمتياز،[5] وكذا الامتيازات والرهون المحتملة التي تنقل عاتق المستثمرة الفلاحية، والتي تؤثر سلبًا على استمرارية الاستثمار في المستثمرات الفلاحية من قبل باقي المستثمرين، أصحاب الإمتياز، الشركاء في الشيوع، أعضاء المستثمرة الفلاحية.[6] ويكون

---

[1]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص321

[2]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص322

[3]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص322

[4]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص322

[5]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص322

[6]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص322

القرار المتضمن الفسخ الإداري ومقدار التعويض، الصادر من طرف إدارة أملاك الدولة، قابلاً للطعن بموجب دعوى يرفعها المعني أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميًا، في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ تبليغ فسخ العقد تبليغًا شخصيًا،[1] مع مراعاة مواعيد الطعن في حالة عدم تبليغ القرار إلى المعني شخصيًا. وبعد تبليغ القرار المتضمن الفسخ الإداري لعقد الإمتياز الفلاحي من طرف إدارة أملاك الدولة للمستفيد صاحب الإمتياز، يمكن لهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية إلى المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلاً من طرف مدير أملاك الدولة بالولاية،[2] بصفته مؤهلاً لتمثيل وزير المالية، طبقًا للمادة 1 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 02/11/1992 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة،[3] حيث نصت على أن مديريات أملاك الدولة بالولايات مؤهلون لتمثيل وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم.[4] وطبقًا لنصوص المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تكون هذه الدعاوى المتعلقة بحالات الفسخ للعقود الإدارية الناتجة عن قرارات الفسخ الإداري من اختصاص ولاية القضاء الكامل،[5] حيث أن للقاضي الإداري في هذه الحالة سلطة إلغاء القرار الإداري المتضمن فسخ العقد الإداري إذا كان معيبًا من حيث عدم مشروعيته أو مخالفته للقواعد القانونية، وعدم احترام الشكليات المنصوص عليها في القانون المسند إليه،[6] أو مراجعة مبلغ التعويض إذا لم يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها في مواد قانون 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 ودفتر الشروط الملحق به، بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.[7]

---

[1]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص322

[2]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص322

[3]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[4]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[5]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[6]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[7]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

ب –دعوى التعويض المستحق في حالة فسخ عقد الإمتياز :

لقد حدد القانون رقم 03/10 حقوق والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز، ورتب جزاءات وعقوبات على الإخلال بهذه الالتزامات. وقد نصت المادتين 28 و29 منه، والمادة 3 من المرسوم التنفيذي 326/10، على المخالفات التي يعاينها محضر قضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1] ويتم، بعد تحرير محضر المخالفة، تبليغ إنذار إلى المستثمر من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري.[2] في حالة عدم امتثال المستثمر، وبعد انتهاء الأجل الممنوح في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الإمتياز، أي عقد الإمتياز.[3] ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 26 من القانون 03/10[4].

ويجوز للمستثمر صاحب الإمتياز، الصادر في حقه قرار فسخ عقد الإمتياز، الطعن ضد هذا القرار برفعه دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغه القرار. وله الحق في المطالبة بـ مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة، إن كان غير عادل بالنظر إلى ما أنجزه فوق الأراضي الفلاحية من استثمارات.[5]

[1]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[2]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[3]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[4]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

[5]– بومجان حنان، المرجع السابق، ص323

ملخص الفصل الثاني:

لقد تطرقنا في هذا الفصل الى مجموع الحقوق والالتزامات التي يرتبها عقد الامتياز على عاتق طرفيه بحيث نجد ان التزامات المستثمر صاحب الامتياز وحقوقه منصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 بينما ان التزامات الدولة لم يأتي بينها لا في القانون 03/10 لا في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وهذا ما جعلنا نعود الى الاحكام العامة للعقد الإداري لاستنباط التزامات الدولة مانحة الامتياز بينما ان لهاته الأخيرة عدة حقوق كحق الرقابة وحق ممارسة حق الشفعة وحق استرجاع الأملاك.

وتعرضنا الى المنازعات التي يثيرها هذا العقد فمنها ما يؤول للقضاء العادي ومنها ما يؤول اختصاص النظر فيها الى القاضي الإداري فالمنازعات التي تؤول للقضاء العادي تتعلق بعدة مسائل كحماية حق الإمتياز او حق المطالبة بالأرباح او الاخلال بالالتزامات القانونية والاتفاقية والإخلال بعقد الشراكة اما بالنسبة للمنازعات التي تؤول للقاضي الإداري فتتمثل دعاوى الإلغاء ودعاوى التعويض.

الخاتمة

خاتمة

وفي ختام دراستنا البحثية نخلص الى ان المشرع الجزائري جاء بعقد الإمتياز الفلاحي لتدارك عيوب القوانين السابقة و يعرف بأنه عقد تمنح بمقتضاه الدولة لشخص طبيعي جزائري الجنسية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التابعة لها وهذا بناء على دفتر شروط ولمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل تسديد اتاوة سنوية تحدد كيفيات تحصيلها وجمعها بموجب قانون المالية و يتمتع الامتياز بمجموعة من الخصائص العامة والخاصة بحيث تتمثل إجماليا في ان الإمتياز يعد عقد ذو طابع اداري ذلك لأنه يصدر عن جهة إدارية و إضافة الى ذلك فانه يكون ملحقا بدفتر شروط و يعد هذا الأخير من اهم ما يميز العقد الإداري و نجد أيضا ان عقد الامتياز الفلاحي يرتب حق عيني عقاري مختلف عن الحقوق العينية المنصوص عليها في القانون المدني و هو حق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية و إضافة الى ذلك نجد ان عقد الامتياز الفلاحي محدد بفترة محددة مقدرة ب40 سنة كحد اقصى و عندما نبحث عن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي نجد انه عقد اذعان هذا لان عقد الامتياز الفلاحي يتكون من دفتر شروط الذي يحتوي على بنود غير قابلة للتفاوض و لمنح الامتياز الفلاحي هناك شروط يجب ان تتوفر و هي شروط متعلقة بانعقاد العقد و تتمثل في اطراف عقد الامتياز و هما المستثمر و الدولة مانحة الامتياز و اركان عقد الامتياز التي تشمل الرضا و محل عقد الامتياز و شروط

متعلقة بالأرض محل الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز وهناك أيضا شروط متعلقة ب العقد وتتمثل في المقابل المالي ومدة العقد.

وعقد الامتياز كغيره من العقود يرتب العديد من الحقوق والالتزامات في ذمة كلا من طرفيه فهو يخول المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال المستثمرة واملاكها السطحية وخول له أيضا حق رهن الحق العيني بغرض الحصول على قرض لتمويل المستثمرة وله أيضا الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة وللمستثمر أيضا الحق في الخروج من الشيوع وله الحق في طلب تجديد عقد الامتياز ومقابل هاته الحقوق هناك التزامات تقع على عاتق المستثمر نص

عليها القانون 03/10 ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 بحيث يلتزم المستثمر باستغلال المستثمرة و المحافظة على طابعها الفلاحي و يلتزم بإدارة المستثمرة بصفة منتظمة و دقيقة كما عليه أيضا ان يدفع الاتاوة السنوية اذ يترتب على عدم دفعها لأجلين متتاليين فسخ عقد الامتياز و يجب أيضا على المستثمر القيام باكتتاب تأمين على المستثمرة التي يقوم باستغلالها . وفي المقابل نجد أيضا ان للدولة التزامات وحقوق وتتمثل هاته الأخيرة في حق الرقابة بحيث ان للدولة ان تمارس الرقابة على المستثمر بواسطة الهيئات الرقابية المختصة بهدف ضمان استغلال أمثل للأراضي الفلاحية ولها حق ان تقوم بممارسة حق الشفعة عند تنازل صاحب الامتياز عن حقه ولها حق في استرجاع الأملاك المنزوعة اما التزامات الدولة فتتمثل في انها ملزمة بإعداد عقد الامتياز ونقل الحق العيني للمتلقي ويقع على عاتق الدولة أيضا التزام بعدم التدخل في شؤون المستثمرة وعند انقضاء العقد يقع على عاتق الدولة التزام بتعويض المستثمر و يثير الامتياز كغيره من العقود العديد من الإشكالات و المنازعات منها ما يؤول اختصاص الفصل فيها الى الجهات القضائية العادية و تحديدا القسم العقاري و التي تتعلق بعدة مسائل كحماية حق الامتياز او حق المطالبة بالأرباح او الاخلال بالالتزامات القانونية و الإخلال بعقد الشراكة اما بالنسبة للمنازعات التي تؤول للقضاء الإداري فتتمثل في دعاوى الإلغاء و التعويض و تنقسم هاته الأخيرة الى دعاوى التعويض المستحقة عند انقضاء العقد و دعاوى التعويض المستحق عند فسخ العقد من طرف إدارة أملاك الدولة اما دعاوى الإلغاء فتتضمن الدعاوى الهادفة الى الغاء قرار الوالي المتضمن اسقاط حق الامتياز و الغاء قرار الوالي المتضمن رفض طلب الامتياز.

وفي نهاية دراستنا استخلصنا النتائج التالية:

- يعد الامتياز من اهم العقود او الأنماط التي تخول للمستثمر حق استغلال ارض فلاحية تابعة لأملاك الدولة الخاصة كما يعد أيضا وسيلة لتعزيز حماية الأراضي الفلاحية من خلال إلزام المستثمر بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض

- يعتبر عقد الامتياز الفلاحي عقد إذعان نظرا لأنه يحتوي على وثيقة تعرف بدفتر الشروط تحتوي على بنود غير قابلة للتفاوض

- نص القانون 03/10 على عدة شروط يجب ان تتوفر في الأرض الفلاحية وفي المستثمر صاحب الامتياز. بحيث يجب ان تكون الأرض الفلاحية محل منح الامتياز الفلاحي خاضعة سابقا لأحكام القانون 19/87 اما الشروط الواجبة التوفر في المستثمر فهي الجنسية الجزائرية وأن يكون المستثمر من الأشخاص الذين كان يسري عليهم القانون 19/87 وألا يكون قد سلك سلوكا معاديا لثورة التحرير الوطنية

- يرتب الامتياز كغيره من العقود العديد من الحقوق والالتزامات المتبادلة بين أطراف الامتياز بحيث نجد ان التزامات المستثمر منصوص عليها في المواد من 22 الى 25 من القانون 03/10 وإضافة الى ذلك نجد ان دفتر الشروط نص هو أيضا على التزامات تقع على عاتق المستثمر الا ان التزامات الدولة مانحة الامتياز ليست كثيرة مقارنة بالالتزامات المستثمر.

- يثير الامتياز الفلاحي عدة إشكالات ومنازعات منها ما من يتولى القاضي الإداري الفصل فيها ومنها ما يتولى القاضي العادي الفصل فيها وتتعلق الأخيرة بالإشكالات التي تثور حول حماية حق الامتياز او المطالبة بالأرباح او الإخلال بالإلتزامات القانونية او الاخلال بعقد الشراكة اما بالنسبة للمنازعات التي تؤول للقضاء الإداري فتتمثل في دعاوى الإلغاء ودعاوى التعويض

وبناء على النتائج المتوصل إليها نقترح سن عقوبات جزائية إضافة الى عقوبة الفسخ الإداري وهذا لضمان احترام بنود دفتر الشروط كما اقترح إعادة النظر في الأجال الممنوحة للمستثمر في حال تخلفه عن دفع الإتاوة وهذا لفتح المجال لأفراد آخرين للإستفادة من الأراضي الفلاحية

كما اقترح على المشرع استبدال مصطلح حق الإمتياز الفلاحي بحق الإنتفاع المؤقت كبديل لمصطلح حق الإنتفاع الدائم كي لا يخلط الباحث بين حق الامتياز الفلاحي وحق الإمتياز المقرر في احكام القانون المدني. كما نوصي أيضا بتحديد مرات تجديد عقد الإمتياز الفلاحي

هذا لإعطاء الفرصة للمستثمرين من الاستفادة من الأرض الفلاحية وأقترح أيضا أن يكون مبلغ الإتاوة ثابتا ورمزيا وهذا لتشجيع الأفراد على الإستثمار.

قائمة المصادر والمراجع

1-النصوص الرسمية

أ-الأوامر والقوانين

- الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 05.07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 ماي سنة 2007 والمتضمن القانون المدني.
- القانون رقم 16/08، المؤرخ في اول شعبان عام 1429، الموافق ل 03 اوت سنة 2008، والمتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 اوت سنة 2008.
- القانون 08-14 مؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30.90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت سنة 2008.
- القانون رقم 10-03، المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 اوت سنة 2010، المتضمن تحديد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، صادرة سنة 2010.

ب-المراسيم الرئاسية والتنفيذية

- المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 2 ذي لحجة عام 1436 الموافق ل 16 سبتمبر سنة 2015، والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة سنة 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 17 محرم عام 1432 والموافق ل 23 ديسمبر 2010، والمتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010.

2 -**المؤلفات**

- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون 03/10، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر ، 2014
- حمدي محمد الحياصات، حقوق الامتياز في عقود الايجار، دراسة مقارنة، ط1، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2017.
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر،2017.
- ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، طبعة2019، دار هومة، الجزائر، سنة 2019.
- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر.

3-الأطروحات و الرسائل الجامعية

أ-الاطروحات

- أوراغ اسيا، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة باتنة 01، 2021.
- جيلالي بلحاج، عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري،2021.

ب-رسائل الماجيستير

- خوخة تواتي، الرقابة على إستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، رسالة ماجيستير في القانون، جامعة عبد الرحمن ميرة –بجاية–، 2015
- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجيستير في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2013.

4-المجلات العلمية

- احمد بن ويس، "حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 02.
- احمد صالح علي، "عقد الامتياز الفلاحي"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 05، صادرة بتاريخ 2013.05.06.
- براحلية زوبير، "اليات حماية عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 10، العدد 02، جامعة قالمة، 2023.
- بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10/03، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13 , 2017.
- تكوك شريفة، يحياوي حياة، "حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الرابع، جامعة مستغانم، 2015.
- شيخ محمد زكرياء، "أثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الإمتياز- دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الخامس، جامعة مستغانم، مارس 2018
- صافا خيرة، سنوسي علي، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الاول, 2022.
- هشام عبد السيد الصافي محمد، "الضوابط العامة لعقد الامتياز –دراسة مقارنة بين مصر والجزائر–" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد الرابع، ديسمبر 2016.

5-الملتقيات

- حيرش نور الدين، مداخلة منشورة بعنوان " المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي"، ألقيت في الملتقى الدولي المغاربي الموسوم بعنوان "العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار، جامعة الشاذلي بن جديد، ولاية الطارف، الجزائر، مارس 2018.
- نجلاء بوشامي، مداخلة منشورة بعنوان " تأثير النزاعات في المستثمرة الفلاحية على المنتوج الفلاحي وكيفية تسويتها"، ألقيت في الملتقى الدولي المغاربي الموسوم بعنوان "العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والإستثمار، جامعة الشاذلي بن جديد، ولاية الطارف، الجزائر، مارس 2018.

6-القرارات القضائية

- قرار رقم 11950، فهرس رقم 11952، الصادر عن الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة ، 2004.

الملخص

تعتبر الفلاحة من الركائز الأساسية للاقتصاد الوطني الجزائري، وقد راهنت الحكومة على تطوير هذا القطاع من خلال إطار قانوني ينظم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. أحد أهم هذه الأطر هو القانون رقم 03/10 الصادر في 15 أغسطس 2010، الذي جاء كخطوة استراتيجية لتحديد شروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي .

يهدف هذا القانون إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التنموية الحيوية. في المقام الأول، يسعى القانون إلى تطوير الفلاحة الوطنية وعصرنتها، وذلك من أجل تحقيق الأمن الغذائي وتقليل الاعتماد على الاستيراد من الخارج. هذا الهدف يعتبر محورياً في ظل التحديات الاقتصادية العالمية، حيث تسعى الدول إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي في المنتجات الغذائية الأساسية. بالإضافة إلى ذلك، يهدف القانون إلى جعل القطاع الفلاحي قطاعاً استراتيجياً بديلاً عن قطاع المحروقات، الذي ظل لسنوات طويلة العمود الفقري للاقتصاد الجزائري .

من خلال تنظيم عقد الامتياز الفلاحي، سعى المشرع الجزائري إلى تحقيق توازن دقيق بين استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها. يضمن القانون حقوق المستثمرين الفلاحيين، ويشجعهم على الاستثمار في هذا القطاع الحيوي من خلال توفير بيئة قانونية شفافة وواضحة. يشمل ذلك توضيح كيفية استغلال الأراضي الفلاحية والشروط الواجب توافرها لتحقيق ذلك، مما يساهم في طمأنة الفلاحين والمستثمرين على حد سواء.

كما يهدف القانون إلى مواكبة عملية عصرنة الفلاحة، وضمان حماية الأراضي الفلاحية من التملك العشوائي والمضاربة. يأتي هذا في إطار تعزيز المصداقية القانونية للتنظيم العقاري الجديد، وتدعيم الرقابة على عملية استغلال هذه الأراضي. وبالرغم من الجهود المبذولة، يبدو أن المشرع لم يحدد بشكل دقيق جميع الجوانب القانونية لنمط الامتياز، مما أدى إلى ظهور بعض المشكلات القانونية والعملية بعد تطبيق القانون.

ملخص الدراسة

أدت هذه الثغرات إلى ظهور العديد من التحديات التي أثرت سلباً على تعميم نمط الامتياز الفلاحي. واجه المستثمرون والفلاحون مشكلات متعددة تتعلق بتفسير بعض الأحكام القانونية وتطبيقها على أرض الواقع. نتيجة لذلك، اضطرت السلطات المعنية إلى التدخل المستمر عبر إصدار التعليمات والمناشير لمحاولة حل هذه المشكلات، ولكن بعضها لا يزال قائماً حتى اليوم .

إن التحديات الكبيرة التي تواجه الدولة والمشرع في هذا السياق تتطلب اتخاذ قرارات حاسمة وتضافر الجهود بين مختلف الأطراف المعنية. يجب تعزيز آليات الرقابة والتفتيش لضمان تطبيق نظام الامتياز بطريقة تحقق النهوض بالقطاع الفلاحي وتضمن حماية الأراضي الفلاحية باعتبارها مورداً طبيعياً وملكاً جماعياً للأمة .

من بين التحديات أيضاً ضرورة تحديث وتطوير الأطر القانونية والإدارية المتعلقة بنظام الامتياز الفلاحي. يجب أن تتسم هذه الأطر بالمرونة والوضوح، بما يتيح تكييفها مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. كما يجب تعزيز التعاون بين الجهات الحكومية والمؤسسات الخاصة والمجتمع المدني لتحقيق رؤية شاملة ومتكاملة لتطوير القطاع الفلاحي.

في هذا السياق، تبرز أهمية بناء قدرات الفلاحين والمستثمرين من خلال برامج تدريبية وتعليمية متخصصة. يجب أن تكون هذه البرامج موجهة نحو تعزيز مهاراتهم الفنية والإدارية، بما يمكنهم من استغلال الأراضي الفلاحية بكفاءة وفعالية .

ختاماً، يمثل القانون رقم 03/10 خطوة مهمة في مسار تطوير الفلاحة الوطنية، ولكنه بحاجة إلى مراجعة مستمرة وتحديث دوري لمواكبة التحديات والفرص المتجددة. فقط من خلال التزام جماعي ورؤية استراتيجية يمكن تحقيق الأهداف المرجوة وضمان استدامة هذا المورد الحيوي للأجيال القادمة.

Abstract

Agriculture is a fundamental pillar of the Algerian national economy. The government has bet on developing this sector through a legal framework that regulates the exploitation of agricultural lands belonging to the private property of the state. One of the most important of these frameworks is Law No. 10/03, issued on August 15, 2010, which came as a strategic step to define the conditions and methods for exploiting these lands.

This law aims to achieve a set of vital developmental goals. Primarily, it seeks to develop and modernize national agriculture to achieve food security and reduce dependence on imports. This goal is crucial in the face of global economic challenges, as countries strive for self-sufficiency in essential food products. Additionally, the law aims to make the agricultural sector a strategic alternative to the hydrocarbon sector, which has long been the backbone of the Algerian economy.

By organizing the agricultural concession contract, the Algerian legislator aimed to achieve a delicate balance between the exploitation and protection of agricultural lands. The law guarantees the rights of agricultural investors and encourages them to invest in this vital sector by providing a transparent and clear legal environment. This includes clarifying how agricultural lands are to be exploited and the conditions that must be met to achieve this, contributing to reassuring both farmers and investors.

The law also aims to keep pace with the modernization process of agriculture and ensure the protection of agricultural lands from arbitrary ownership and speculation. This comes within the framework of enhancing the legal credibility of the new land organization and strengthening oversight over the process of exploiting these lands. Despite the efforts made, it appears that the legislator did not precisely define all the legal aspects of the concession model, leading to some legal and practical issues after the law's implementation.

These gaps have led to various challenges that have negatively affected the generalization of the agricultural concession model. Investors and farmers have faced multiple issues related to interpreting and applying some legal provisions in practice. As a result, the relevant authorities have had to intervene continuously by issuing instructions and circulars to try to resolve these issues, some of which still persist today.

The significant challenges facing the state and the legislator in this context require decisive decisions and concerted efforts among the various

concerned parties. It is essential to enhance inspection and monitoring mechanisms to ensure that the concession system is implemented in a manner that promotes the advancement of the agricultural sector and guarantees the protection of agricultural lands as a natural resource and a collective property of the nation.

Among the challenges is the necessity to update and develop the legal and administrative frameworks related to the agricultural concession system. These frameworks must be flexible and clear, allowing them to adapt to economic, social, and environmental changes. Moreover, strengthening cooperation between government agencies, private institutions, and civil society is crucial to achieving a comprehensive and integrated vision for the development of the agricultural sector.

In this context, the importance of building the capacities of farmers and investors through specialized training and educational programs emerges. These programs should be aimed at enhancing their technical and managerial skills, enabling them to exploit agricultural lands efficiently and effectively.

In conclusion, Law No. 10/03 represents an important step in the path of developing national agriculture, but it requires continuous review and periodic updating to keep pace with evolving challenges and opportunities. Only through collective commitment and strategic vision can the desired goals be achieved, ensuring the sustainability of this vital resource for future generations.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

المحتويات

الشكر والعرفان ..... /

الإهداء ..... /

مقدمة 1

الفصل الأول: أحكام عقد الإمتياز الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي 6

المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز 6

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز 6

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الامتياز 7

الفرع الثالث: التعريف القضائي لعقد الإمتياز 10

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي 11

الفرع الأول: الخصائص العامة لعقد الامتياز الفلاحي 11

الفرع الثاني: الخصائص الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي: 14

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي 16

الفرع الأول: دفتر الشروط 17

الفرع الثاني: العقد الإداري 18

المبحث الثاني: شروط منح عقد الامتياز الفلاحي 19

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بانعقاد عقد الامتياز 19

الفرع الأول: طرفي عقد الامتياز 19

الفرع الثاني: اركان عقد الامتياز 20

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز والمستثمر 23

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الإمتياز 23

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الإمتياز 24

المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بسريان عقد الإمتياز 25

الفرع الأول دفع الإتاوة.....26

الفرع الثاني: مدة العقد.....27

الفصل الثاني: أثار عقد الإمتياز الفلاحي

المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الإمتياز **الفلاحي..... 31**

المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الإمتياز 31

الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز 31

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز 36

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز 38

الفرع الأول: حقوق الدولة مانحة الإمتياز.....38

الفرع الثاني: إلتزامات الدولة مانحة الامتياز.....43

المبحث الثاني: توزيع المنازعات المتعلقة لعقد الامتياز الفلاحي على الجهات القضائية المختصة 46

المطلب الأول: منازعات القضاء العادي 46

الفرع الأول: المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.....47

الفرع الثاني: المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير 49

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري 52

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء 52

الفرع الثاني: دعاوى التعويض.....55

خاتمة 60

قائمة المصادر والمراجع ...../

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات