

العقار الفلاحي بين منحه في إطار الامتياز و استرداده من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري  
**Agricultural property between granting it in the form of concession and  
 recovering it for the public benefit in Algerian legislation**

عطية عبد الرحمان، طاب دكتوراه علوم، جامعة العربي بن مهدي

أم البواقي، الجزائر

[yahiataha82@gmail.com](mailto:yahiataha82@gmail.com)

أ.د ملاوي ابراهيم

[Dmalaoui75@gmail.com](mailto:Dmalaoui75@gmail.com)

تاريخ الإرسال: 2022 / 03 / 27 \* تاريخ القبول: 2022 / 10 / 10 \* تاريخ النشر: 2023 / 01 / 31

**ملخص:**

يصدر القانون رقم 03-10 أصبح الامتياز النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الدولة الخاصة بدلا من حق الانتفاع الدائم، و قد نص المشرع فيه و في المرسوم التنفيذي رقم 10-326 و دقت الشروط الملحق به على جميع شروط و إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، إضافة إلى الالتزامات و الحقوق التي يرتبها عقد الامتياز بين الدولة و المستثمر، التي في حالة عدم الالتزام بها تؤدي إلى نهاية مدة حق الامتياز، و ينتهي حق الامتياز كذلك بنهاية مدته و عدم تجديده أو بطلب من المستثمر قبل نهاية مدته، غير أن المشرع لم ينص على حالة فسخ عقد الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة، مما حتم على الإدارة اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتعويض المستثمر بنسبة 60% من قيمة العقار وهو ما شكل عبئا على الخزينة العمومية و بالنتيجة اقترحت مراجعة القانون رقم 03-10 من هذه الناحية .  
**الكلمات المفتاحية:** القانون 03-10، الأراضي، الفلاحية، الامتياز، التعويض.

**Abstract:**

With the promulgation of Law N° 10-03, concession became the only mode of exploitation of agricultural lands for the requirement of the interest of the public, which made in necessary for the belonging of the states property the instead of a permanent usufruct, the legislator stipulated in it and in executive decree n° 10-326 and the book of conditions attached to it all the conditions and procedures for converting the permanent usufruct right into a franchise right, and the obligations and rights related to the concession contract of the tow parties which lead to the end of the concession period, the concession right also expires at the end of its term when it is not renewed or at the request of the investor before the end of its term, but the legislator didn't stipulate the case for the termination of the concession contract administration to resort to expropriation procedures for the public benefits to compensate the investor by 60% of the property value which formed and eye on the public treasury and as a result suggested a revision of this law in this sight .

**Keywords:** Law 10-03, lands, Agricultural, Concession, Compensation

**مقدمة:**

نظرا للأمية البالغة التي توليها الجزائر للعقار الفلاحي عرف هذا الأخير عدة محاولات من أجل تنقيح وتكييف القوانين و النصوص التنظيمية، سعيا وراء النجاعة في تسييره و رغبة منه في إرساء قواعد عقارية

فلاحية رشيدة و موحدة وقد اختلفت هذه النصوص باختلاف الأنظمة التي تعاقبت على الدولة الجزائرية و التي سرعان ما كانت تفشل في تحقيق الأهداف المرجوة منها خاصة أمام ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة، كما أن التنازل عن ملكية العقارات الفلاحية في إطار القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و تغيير وجهتها من طرف المتنازل لهم، شكل أكبر العقبات أمام التنمية الشاملة، مما دفع بالسلطات إلى التفكير في إصلاحات جذرية .

و محاولة من المشرع لتطويق الإشكالات العقارية و الحد من ظاهرة استنزاف العقار، تخلى عن التنازل كنمط أصيل لتسيير الحافظة العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة و عوضه بنمط جديد و وحيد لتسييرها يتمثل في الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، حيث كان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بمثابة النص القانوني الأساسي بالإضافة إلى قوانين أخرى ذات الصلة، لتسيير العقار الفلاحي بدلا من القانون 87-19 .

إن عقد الامتياز الفلاحي عقد إداري تترتب عليه التزامات و حقوق لكل من الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستثمر باعتبارهما طرفي العقد، كما أنه يرتب جزاءات نظير إخلال أحد طرفيه بالتزاماته، تؤدي إلى نهاية العقد، مع تحمل الطرف المتسبب في ذلك تعويض الطرف المتضرر خاصة في حالة استرداد الدولة للعقار الفلاحي محل الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة .

من بين التزامات المستفيد من حق الامتياز دفع إتاوة سنوية مقابل استغلاله للعقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة الذي هو احد التزامات الدولة مالكة الرقبة، وفي المقابل تلزم الدولة بتعويض صاحب الامتياز في حالة استردادها للعقار الفلاحي محل الامتياز خاصة من اجل انجاز مشاريع تنموية .

فإلى أي مدى ساهم الامتياز الفلاحي في زيادة موارد الخزينة العمومية على ضوء التعويضات التي تمنح للمستثمر خاصة في حالة استرداد الدولة للعقار الفلاحي محل الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة ؟

هذه الإشكالية تقودنا إلى البحث في حالات نهاية عقد الامتياز الفلاحي و أثره المادي على طرفي عقد الامتياز الفلاحي، للوقوف على النقائص و وضع الاقتراحات المناسبة، بعد التعرض لتعريف الامتياز الفلاحي وشروطه و إجراءاته و التزامات كل طرف .

إن الهدف المذكور يقودنا إلى الإطلاع على مختلف النصوص القانونية ذات الصلة و بذلك يكون المنهج المعتمد هو المنهج التحليلي دون التخلي عن المنهج الوصفي .

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

يرد الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19<sup>1</sup>. الذي ألغي بموجب القانون رقم 10-03<sup>2</sup>. حيث أصبح الامتياز الفلاحي هو النمط الوحيد لاستغلال هذه الأراضي بدلا من حق الانتفاع الدائم، هذا القانون نص على جميع الأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز، بداية بتعريفه و بيان شروطه و كذا إجراءاته، و ما يترتب عن عقد الامتياز الفلاحي من حقوق و التزامات لطرفيه .

### المطلب الأول: الامتياز الفلاحي و إجراءاته

أتناول في هذا المطلب إلى تعريف الامتياز الفلاحي بمفهوم القانون رقم 10-03 و القوانين ذات الصلة، و الإجراءات المتبعة في منح الامتياز الفلاحي بمعنى تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، و الذي يتطلب شروطا يجب توافرها و كذا إتباع إجراءات قانونية محددة من أعضاء المستثمرات .

### الفرع الأول: تعريف الامتياز الفلاحي و شروطه

ورد تعريفه في المادة 2 من القانون 10-03 المذكور، على أنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، و يقصد بالأمالك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما منها المباني و الأعراس و منشآت الري".

فهو يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة لمدة معينة قابلة للتجديد كما أنه غير القابل للتحويل إلى تنازل، حيث أنه عند نهاية مدة حق الامتياز لأي سبب كان فإنه يتم استرداد الأراضي الممنوحة للامتياز و كذا الأملاك السطحية من طرف الدولة .

ولتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يجب توافر شروط مقرررة بموجب القانون رقم 10-03

وهي:

### أولاً: أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية

وهم المستفيدون من أحكام القانون رقم 87-19 و الحائرين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، سواء كان إداريا أو توثيقيا ناتجا عن تنازل عن حق الانتفاع الدائم من طرف المستفيد الأصلي إلى مستفيد جديد، أو الحائزين على قرار من الوالي<sup>3</sup> .

### ثانياً: وفاء أعضاء المستثمرات الفلاحية بالتزاماتهم<sup>4</sup>

وهي الالتزامات المالية كون الالتزامات القانونية يتم الوفاء بها بالتزامن مع فترة الاستفادة من الحق، في نفس السياق نجد المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>5</sup>. تفيد أنه يكفي للمتشرح لحق الامتياز أن يتعهد بوفائه بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 10-03، هنا المشرع لم يبادر إلى حرمان أصحاب حقوق الانتفاع من تحويلها إلى حقوق امتياز، بل أمهل أعضاء هذه المستثمرات الفلاحية للوفاء بالتزاماتهم فيتم القيام بذلك بالموازاة مع التزاماتهم الجديدة .

### ثالثاً: أن لا يكون المعني مقصي بموجب القانون 10-03

ذكرت المادتين 7 و 19 من القانون رقم 10-03 الأشخاص المقصيين من الاستفادة من تحويل حقوق انتفاعهم الدائم إلى حقوق امتياز وهم:

1- القانون رقم 87-19 المؤرخ في: 08-12-1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج ر عدد 50 الصادرة بتاريخ: 12-09-1987 .  
2- القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ: 18-08-2010.  
3- أنظر الفقرات 1، 2 و 3 من المادة 5 من القانون 10-03، المرجع السابق .  
4- أنظر الفقرة 4 من المادة 5، المرجع السابق .  
5- أنظر الفقرة 6 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، الصادرة بتاريخ: 29-12-2010 .

- الأشخاص الذين استفادوا من حيازة الأرض الفلاحية و أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للنصوص التشريعية و التنظيمية المعمول بها .
- الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم من طرف القضاء .
- الأشخاص الذين تم إلغاء قرارات استفادتهم من طرف الولاية .
- الأشخاص الذين لا تزال قضاياهم مطروحة على مستوى الجهات القضائية المختصة .
- الأشخاص الذين تبين أنهم سلكوا سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني .

#### الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

بعدما أصبح الامتياز يشكل النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية، فإن أصحاب المستثمرات الفلاحية ملزمين بإيداع طلباتهم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ابتداء من تاريخ نشر القانون 03-10 في الجريدة الرسمية، أين يتم ذلك وفق إجراءات تبدأ بدراسة الملف و تنتهي بإعداد عقود الامتياز.

#### أولا: مرحلة دراسة الملفات

تعتبر عملية إيداع ملفات طلب حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمثابة أول خطوة يقوم بها المعني، و في حالة المستثمر المستفيد من حق الانتفاع الدائم فإنه يجب عليه أن يودع شخصيا ملف طلب تحويل هذا الحق إلى حق امتياز، و في حالة وفاة صاحب حق الانتفاع يتم تقديم الملف من طرف ممثل الورثة و يقدم الطلب من كل عضو و بصفة فردية في حالة مستثمرة جماعية<sup>1</sup>. و حسب نص المادة 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 10-326، فإن الملف يجب أن يحتوي إجباريا على استمارة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326، بالإضافة إلى العقد الأصلي أو قرار الوالي و نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، و في حالة عدم توفر المخطط تتولى مديرية مسح الأراضي إعداد مستخرجات المسح (PR4 BIS) .

بعد دراسة الملفات يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بشكليات توقيع دفتر الشروط رفقة المستفيد، بعدها يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة المختصة قصد إعداد عقد الامتياز الذي يحدد فيه مجال تطبيق الامتياز، الممتلكات المعنية و كفيات تقييمها و حقوق و واجبات صاحب الامتياز و كذا حقوق و واجبات الدولة<sup>2</sup>

وإذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية و استحققت تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي، تقوم بدراسة الملف و يمكنها أن تستعين بكل شخص يقدم لها المساعدة في عملها<sup>3</sup>.

وتنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أن أعمال اللجنة تنتهي بـ:

- **قبول الملف:** يتم إرسال الملف المعني إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بمحضر اللجنة من أجل استكمال الإجراءات .

- **رفض الملف:** يقوم الوالي بإعلام المعني برفض منح الامتياز، بموجب رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع إمكانية الطعن من طرف الطالب .

#### ثانيا: مرحلة إعداد عقد الامتياز

بعد الانتهاء من التوقيع على دفتر الشروط و الحصول على ترخيص من الوالي، يتم تحويل الملفات إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، لأجل إعداد عقود الامتياز، و يجب أن يبين عقد الامتياز بالإضافة إلى البيانات الشخصية لصاحب الامتياز الحصص المحصل عليها في الشيوخ، مدة الامتياز، موقع الأرض، قوام الأراضي و الأملاك السطحية و كذا التزامات و حقوق الطرفين<sup>4</sup> .

1- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

2- انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

3- أنظر المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

4- أنظر الفقرة 1 من المادة 12 و المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .

في حالة مستثمرة فلاحية فردية فإن عقد الامتياز يتم تحريره بطريقة عادية بين الدولة و المستفيد من حق الامتياز، أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإن المشرع قد ادخل تعديلا على القانون 87-19 بموجب القانون 10-03، حيث أصبح يتم إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ وبحصص متساوية، بعد أن كان يتم إعداد عقد واحد باسم جميع أعضاء المستثمرة، أما في حالة وفاة صاحب حق الانتفاع فإنه يتم إعداد عقد الامتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: حقوق و التزامات طرفي عقد الامتياز الفلاحي

بمجرد انتهاء إجراءات إعداد و تسجيل و شهر عقد الامتياز، يصبح نافذا فيخول لصاحب الامتياز التمتع بالحقوق التي يمنحها له العقد و تحمل الالتزامات التي يرتبها، المنصوص عليها ضمن دفتر الشروط الملحق و العقد، و الوضع ذاته بالنسبة للدولة مالكة الرقبة، و يبقى العقد ساريا إذا ما التزم به الطرفين إلى غاية نهاية مدته القانونية .

### الفرع الأول: حقوق و التزامات المستفيد من الامتياز الفلاحي

يرتب عقد الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا و يترتب عن هذا الحق عدة حقوق أخرى، تمنح للمستثمر صاحب حق الامتياز قصد تمكينه من استغلال و استثمار الأراضي الممنوحة<sup>2</sup>.

وبالرغم من الحقوق الواسعة التي منحها المشرع للمستفيد من حق الامتياز، فقد رتب عليه عدة التزامات و واجبات تكتسي أهمية بالغة لأثرها على عقد الامتياز في حالة عدم الوفاء بها .

### أولا: حقوق المستفيد من حق الامتياز

لقد حدد القانون 10-03 حقوق المستثمر أهمها:

#### 1- حق الاستغلال و الاستثمار:

حق الاستغلال هو سلطة استثمار الشيء و الحصول على ثماره و منتجاته أي سلطة الحصول على ما يدره الشيء من ربح أو دخل و يمتد هذا الحق إلى الأملاك السطحية، و عدم الاستغلال يؤدي إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز<sup>3</sup>.

#### 2- الحق في تكوين تعاونية فلاحية:

بموجب المادة 28 من القانون رقم 10-03، أجاز المشرع لصاحب حق الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما. و تعتبر التعاونية الفلاحية شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>4</sup>. و لا تهدف لتحقيق الربح و إنما إلى تنظيم و دعم النشاطات الفلاحية و تنشأ التعاونية الفلاحية بموجب عقد رسمي يخضع لإجراءات الشهر العقاري .

#### 3- الحق في إبرام اتفاق شراكة:

حسب المادة 21 من القانون رقم 10-326 فإنه يمكن للمستثمر إبرام اتفاق شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين جزائريين، بهدف تزويد المستثمرة الفلاحية برؤوس الأموال مثلا، و لقد أوكل المشرع مهمة إبرام عقد الشراكة إلى الموثق الذي يتعين عليه إبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك، و نظمتها المادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

#### 4- حق رهن حق الامتياز:

بموجب نص المادة 12 من القانون 10-03 خول المشرع لصاحب الامتياز الفلاحي الحق في تأسي رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض. و ذلك من أجل تمويل المستثمرة الفلاحية و عصرنتها و إعادة تجهيزها، و عليه فرهن الحق العيني العقاري المتمثل في حق الامتياز يعد ضمانا للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها من طرف هيئات القرض المختلفة، و الرهن القانوني لحق الامتياز يتم

1- أنظر الفقرتين 2 و 3 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326، المرجع السابق .  
2- أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، عدد خاص باليوم الدراسي حول الملكية و القانون في الجزائر، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2012، ص 171 .  
3- أحمد صالح علي، المرجع السابق، ص 175.  
4- أنظر المادة 53 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في: 03-08-2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد46، الصادرة بتاريخ: 10-08-2008 .

بالاتفاق بين هيئة القرض والمستثمر صاحب الامتياز و ذلك بإبرام عقد القرض العقاري الذي يكون محله رهن حق الامتياز مقابل مبلغ مالي<sup>1</sup>.

### 5- الحق في تجديد عقد الامتياز و طلب فسخه

حدد المشرع في المادة 14 من لمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مدة الامتياز بأربعين سنة قابلة للتجديد بناء على طلب المستثمر صاحب الامتياز، حيث أنه في حالة رغبة المستثمر في تجديد الامتياز يقوم بتقديم طلب تجديد مدة الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهائه . كما يحق له الامتناع عن ذلك . وتضيف الفقرة 6 من المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، أن للمستثمر صاحب الامتياز الحق التخلي عن حقه في الامتياز و طلب فسخه، شريطة إعلانه عن رغبته تلك بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل، قصد تمكين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من إيجاد مرشح جديد لحق الامتياز .

### ثانيا: التزامات المستفيد من الامتياز الفلاحي

و هي التزامات قانونية و مالية .

#### 1- الالتزامات القانونية

نظرا للأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية التي تؤديها الأرض الفلاحية، فقد رتب المشرع عدة التزامات قانونية على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، من شأنها ضمان المحافظة على هذه الأراضي و زيادة مردوديتها، و قد تناول هذه الالتزامات دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

#### أ- الإدارة المباشرة و الشخصية<sup>2</sup>

ويقصد بذلك أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز بإدارة مستثمرته بنفسه، أي تهيئتها و حرثها و حصادها، أما إذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين فإنه يتعين عليهم تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، بتعيين ممثل للمستثمرة، تحديد طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية و توزيع و استعمال المداخيل .

#### ب- حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها

طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10-03 فإنه يتعين على المستثمر صاحب الامتياز تسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لبنود دفتر الشروط و للالتزامات التعاقدية .

#### ج- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي<sup>3</sup>

وذلك بالاعتناء بالأراضي الممنوحة و عدم تأجيرها من الباطن و عدم استعمال مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية .

#### 2- الالتزامات المالية

حق الامتياز من بين الحقوق التي تمنح بمقابل مالي وضعه المشرع لقاء التمتع بحق الامتياز الفلاحي وهو الإتاوة السنوية المنصوص عليها في المادة 4 من القانون رقم 10-03 التي تحدد بموجب قانون المالية على أساس الهكتار و خارج الرسوم، بعد إجراءات تقييم العقار من طرف مديرية أملاك الدولة و ذلك بجمع البيانات التي يتميز بها العقار الفلاحي، و تحديد الإمكانيات الفلاحية لهذا العقار مع معرفة أصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية)<sup>4</sup>.

1- كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 160-161 .

2- أنظر البند الأول من الفقرة 3 من المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق .

3- أنظر البند الثالث من الفقرة 3 من المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق .

4- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 95 .

- للمزيد حول تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في: 19-03-2012، ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ: 25-03-2012 .

وتجدر الإشارة أن مبلغ الإتاوة المحدد بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010<sup>1</sup> يعتبر في حد ذاته مبلغاً زهيداً، وبتطبيق التخفيضات المقررة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يصبح مبلغ الإتاوة عبارة عن مبلغ رمزي و ليس كمقابل لحق الامتياز و السبب في ذلك راجع إلى رغبة السلطات في النهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تشجيع كل مباداة من شأنها زيادة الإنتاج و تحقيق الأمن الغذائي للمجموعة الوطنية .

## الفرع الثاني: حقوق و التزامات السلطة مانحة الامتياز الفلاحي

### أولاً: حقوق السلطة مانحة الامتياز الفلاحي

تتمتع الدولة في عقد الامتياز بجملة من الحقوق الهامة لا يتمتع بها الطرف المتعاقد معها وهي:

#### 1- الاحتفاظ بملكية الرقبة

ويقصد بها ملكية الأراضي الفلاحية، حيث تسترجعها الدولة بمجرد انتهاء مدة عقد الامتياز في حالة عدم التجديد أو بعد فسخه، و لا يمكن بأي حال أن ينتج عن عقد الامتياز الممنوح للمستثمر تحويل ملكية الأرض الفلاحية من الدولة إلى صاحب حق الامتياز .

#### 2- حق الشفعة

نعني هنا الشفعة الإدارية و هي تختلف عن الشفعة المدنية، خاصة من حيث الهدف، فالشفعة الإدارية تهدف إلى محاربة المضاربة في السوق العقارية الفلاحية، و هو ما يبرر ممارستها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر أداة الدولة لممارسة السياسة العقارية الفلاحية بينما هدف الشفعة المدنية هو المصلحة الخاصة للمستفيد منها<sup>2</sup> .

ويمثل الدولة في هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أن هذا الأخير يأتي في الدرجة الثانية و لا يمكن له ممارسة حق الشفعة إلا في حالة رفض الشركاء في الشيوخ اكتساب حق الامتياز أو في حالة عدم ردهم ضمن الأجل المقررة<sup>3</sup> . و يأتي في الدرجة الأولى في حالة مستثمرة فردية .

#### 3- حق الرقابة<sup>4</sup>

من منطلق أن الدولة هي المالكة للأراضي الفلاحية و المسؤولة الأولى عن حمايتها و المحافظة عليها فإن ذلك يعطيها الحق في فرض رقابتها على أعمال المستثمرين لمنع إخلالهم بالتزاماتهم، و يمارس هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته ممثلاً للدولة، من خلال الزيارات التفقدية و الفجائية التي يقوم بها قصد معاينة الاستغلال الفعلي لأراضي المستثمرة أو الوقوف على إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته .

### ثانياً: التزامات السلطة مانحة الامتياز

إن الالتزامات عادة ما تقع على منفذ العقد و ليس على معده و من هذا المنطلق نجد بأن التزامات السلطة مانحة الامتياز بسيطة تتمثل في:

#### 1- إعداد عقد الامتياز و تسليمه للمستثمر صاحب الامتياز

كما سبق بيانه فإن عملية إعداد عقد الامتياز الفلاحي تعتبر من المهام المنوطة بمديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، أما عملية تسليم عقد الامتياز فتكون على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يسلمه للمعني، معفى من جميع المصاريف و هذا بعد استيفائه لجميع الإجراءات الشكلية المتعلقة بالتسجيل و الشهر العقاري<sup>5</sup> . بالإضافة إلى تسجيل المستثمرة الفلاحية المعنية ضمن بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض و هنا يتحمل المستثمر المصاريف<sup>6</sup> .

1- الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26-08-2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .  
2- بوضيحات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق -القانون الخاص، فرع القانون العقاري-، جامعة منثوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 120 .  
3- أحمد صالح علي، مرجع سابق، ص 178  
4- أنظر المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق .  
5- أنظر المادة 8 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق .  
6- أنظر الفقرة 2 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق .

وضعت المديرية العامة للأموال الوطنية نموذج لعقد الامتياز الفلاحي، تم إرساله إلى جميع المديريات الولائية رفقة المذكرة رقم 3085 المؤرخة في 11-04-2011 .

## 2- تعويض المستثمر صاحب الامتياز

قد يحدث أن يحرم صاحب الامتياز من حقوقه بسبب تجريده منها من طرف الدولة لأغراض المنفعة العامة، أو أن يفسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته، و قد ينتهي عقد الامتياز بانتهاء مدته أو بطلب من المستثمر قبل ذلك، هنا تسترجع الدولة العقار الفلاحي محل الامتياز و يقع على عاتق الطرفين تعويض الطرف الآخر تعويضا عادلا و منصفاً، حسب الحالة و هو ما سيتم التركيز عليه في المبحث الثاني .

### المبحث الثاني: نهاية مدة حق الامتياز الفلاحي و آثاره

ككل العقود الإدارية و المدنية لا يمكن لعقد الامتياز الفلاحي أن يستمر مدى الحياة و إنما ينتهي هذا العقد أحيانا نهاية عادية و في أحيان أخرى نهاية غير عادية، وفي كلتا الحالتين يرتب آثارا مادية على الطرفين تتمثل في التعويض .

### المطلب الأول: نهاية مدة حق الامتياز الفلاحي

نقصد بها نهاية مدة عقد الامتياز دون تدخل من السلطة المانحة و برضا المستثمر وهنا نجد حالتين هما نهاية عقد الامتياز بانتهاء مدته القانونية أو قبل انقضاء مدته، وهي النهاية العادية، أما النهاية غير العادية فتكون بالإرادة المنفردة للسلطة مانحة الامتياز الفلاحي، بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو لأجل مقتضيات المصلحة العامة .

### الفرع الأول: النهاية العادية لعقد الامتياز الفلاحي

ينتهي عقد الامتياز الفلاحي بانتهاء مدته القانونية أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء هذه المدة، و هو ما نصت عليه الفقرتين 2 و 3 من المادة 26 من القانون رقم 10-03 و الفقرة 2 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-236 .

### أولاً: نهاية عقد الامتياز بسبب انقضاء مدته

بما أن عقد الامتياز الفلاحي عقد محدد المدة مسبقاً، من الطبيعي جدا الحديث عن انتهاء هذا العقد بمجرد انقضاء مدته التي حددها المشرع بأربعين سنة، و يكون الحديث عن نهاية عقد الامتياز عند عدم مبادرة صاحب الامتياز إلى طلب تجديده، لأن عملية التجديد لا يمكن أن تتم إلا بناء على طلب مسبق من طرف المستثمر صاحب الامتياز في اجل سنة على الأقل قبل تاريخ انتهائه، و لا يمكن تصور إلزام الدولة للمتعاقد معها على تجديد عقد لا يرغب المستثمر الاستمرار فيه<sup>1</sup> .

### ثانياً: نهاية عقد الامتياز قبل انقضاء مدته

للمستثمر صاحب الامتياز الفلاحي الحرية الكاملة في استغلال الأرض الممنوحة له، فإنه يتمتع بنفس الحرية إزاء التخلي عن هذا الاستغلال، و لا يتم ذلك إلا بتحرره من عقد الامتياز الذي يربطه بالسلطة مانحة الامتياز، من خلال مبادرته إلى طلب ذلك منها على الرغم من إن مدة العقد لم تنته بعد .

الملاحظ أن المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي غير ملزم بتقديم الأسباب التي دفعت به إلى التخلي عن حقه في الامتياز، كما أن الإدارة غير مطالبة بالبحث في هذه الأسباب، و السبب في ذلك راجع إلى تطبيق قاعدة جوهرية تقوم عليها في الحقيقة العقود المدنية و ليست الإدارية و هي قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، مراعاة مصلحة الدولة إذ لا يمكن تصور تفاني المستثمر في خدمة الأرض الفلاحية لمجرد عدم تمكنه من التحلل من العقد الذي يربطه بها، فالامر بالأساس يرتبط بمراعاة المصلحة العامة من جانب البعد الاقتصادي و الاجتماعي

1- خلافة كلثوم، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام -تنظيم إداري-، جامعة باجي مختار، عنابة، 2015-2016، ص 173-174 .



الذي ينتظر من استغلال الأراضي الفلاحية، تبعا لوظيفتها ذات نفس التوصيف والتوظيف و ما تقتضيه القوانين و الأنظمة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: النهاية غير العادية لعقد الامتياز الفلاحي

نظرا لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة فإنه يمكن لها اللجوء إلى إنهاء عقد الامتياز الفلاحي بإرادتها المنفردة<sup>2</sup>. إما بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته أو لحاجة الدولة للعقار الفلاحي من اجل المنفعة العمومية .  
أولا: فسخ عقد الامتياز لإخلال صاحب الامتياز بالتزاماته<sup>3</sup>.

يعتبر فسخ عقد الامتياز في هذه الحالة بمثابة عقوبة تسلبها السلطة مانحة الامتياز على المستثمر صاحب الامتياز بسبب إخلاله بالتزاماته، و يقوم بمعاقبة هذا الإخلال محضر قضائي، ثم يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدار للمستثمر المخل بالتزاماته قصد امتثاله لبنود دفتر الشروط و أحكام القانون 10-03 و كذا الالتزامات التعاقدية، و في حالة عدم امتثاله بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ له بصفة قانونية، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية بعد إخطارها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بفسخ عقد الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و هو ما تناولته المادة 28 من القانون 10-03 .

وبما أن منح الامتياز تم بموجب عقد أي أنه يستند إلى قيام المسؤولية العقدية، فيجب أن تراعى مجالا ذلك و هي وجود عقد صحيح يتبعه إخلال بالتزام عقدي في إطار العلاقة التي تربط الطرفين<sup>4</sup>.

وينبغي أن يعد فسخ عقد الامتياز ضمن الشكل الرسمي كما يقتضيه التنظيم و القانون و بنفس أشكال عقد الامتياز<sup>5</sup>. و يخضع في ذلك لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري<sup>6</sup>.

و حسب المادة 29 من القانون 10-03، يعد إخلالا بالتزامات المستثمر:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية
  - عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية مدة سنة واحدة
  - التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية
  - عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين
  - و تصيف المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326 حالات أخرى:
  - البناء في الأراضي دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
  - التصريح الكاذب و عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز
  - غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمر
- ثانيا: فسخ عقد الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة

تجدر الإشارة بداية أنه لا القانون رقم 10-03 و لا المرسوم المتخذ لتطبيقه قد تطرق إلى هذه الحالة وإنما يمكن استنتاجها من نصوص قانونية أخرى، لاسيما تلك المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لأجل استخدامها في مشاريع التنمية الاقتصادية (لأغراض البناء)، لأن عملية إلغاء التصنيف قد ينتج عنها في العديد

1- استنادا لما نصت عليه المادة 647 من القانون المدني، و استدلالا بما جاء في المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05-12-2017، المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

2- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2004، ص 256 .

3- أنظر الفقرة 3 من المادة 26 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق .

4- فيلاي علي، الالتزامات -الفعل المستحق للتعويض-، موقم للنشر، الجزائر، ص 201 .

5- راجع المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني .

6- كذلك المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-176، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر عدد 30 .

6- فسخ العقد معفى من المصاريف كون عقد الامتياز نفسه معفى من هذه المصاريف بموجب المادة 8 من المرسوم 10-03 المذكور .

من الحالات استرجاع الدولة للأرض الفلاحية محل امتياز، و هو ما لا يمكن معه تصور استمرار عقد الامتياز الفلاحي و بقاءه قائماً<sup>1</sup>.

بسكوت المشرع و عدم تعرضه إلى هذه الحالة في القانون 03-10 و القوانين ذات الصلة به، يكون قد اخضع استرداد العقار الفلاحي محل الامتياز إلى إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، فيصبح المستثمر له الحق في التعويض المنصف و العادل على حرمانه من استغلال العقار الفلاحي محل الامتياز .

### المطلب الثاني: التعويض عن نهاية عقد الامتياز الفلاحي

سبق أن بينا أن الدولة تلتزم بتعويض المستثمر صاحب الامتياز بسبب حرمانه من حقوقه في استغلال الأرض الفلاحية محل الامتياز أو تنازله عن استغلالها، حيث تسترجع الدولة الأرض الفلاحية محل الامتياز وجميع الأملاك السطحية بما فيها المحلات المستعملة للسكن، و هو ما يعطي للمستثمر الحق في التعويض مع مراعاة حق الدولة في التعويض أيضا .

### الفرع الأول: التعويض عن الأملاك السطحية

نتحدث هنا عن النهاية العادية لمدة الامتياز و كذا فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، كون العقار الفلاحي يسترجعه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليقوم من جديد بمنحه في نفس الإطار لمستثمر آخر .

حيث تنص الفقرة الرابعة من المادة 26 من القانون 03-10 على أن الدولة تسترجع الأراضي الممنوحة للامتياز و الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها، بمعنى أنه لا يجوز للمستثمر أن يغير من حالة الأرض الفلاحية وقت فسخ العقد، فقد يكون طورها بفعل استثماره لها، بأضافة بنايات أو نشاطات فلاحية أخرى ذات الصلة باستثماراته .

وتضيف الفقرة الخامسة أن للمستثمر الحق في التعويض عن الأملاك السطحية، و المقصود هنا الاملاك السطحية التي لم تكن موجودة في القطعة الأرضية الفلاحية عند بداية الامتياز و قام المستثمر بتشييدها أو توفيرها، كمحلات السكن المستعملة و المستودعات التي بناها من اجل تخزين منتجاته و كل الأملاك السطحية ذات الصلة بالعقار الفلاحي .

غير أنه في حالة نهاية مدة الامتياز بسبب إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، فإنه يتم طرح نسبة 10% من قيمة التعويض كتعويض عن الأضرار التي لحقت بالإدارة، و التي تكون مدونة في محضر المعاينة الذي حرره المحضر القضائي .

وفي كل الحالات تحسب الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض، فقد يكون المستثمر قد رهن الأرض الفلاحية محل الامتياز أو أبرم شراكة أو اتفاقية من اجل تطوير المستثمرة، فيجب عليه أن يظهر العقار الفلاحي من جميع الديون التي على عاتقه، ليتم استرجاعه من طرف الدولة خاليا من أي التزامات تجاه الغير<sup>2</sup>.

وبخصوص قيمة التعويض تحددها إدارة أملاك الدولة و تبلغ به المستثمر الذي عند عدم قبوله مبلغ التعويض فإن له الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، وهو ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون 03-10 .

هنا لا يمكن تصور التعويض عن الحق العيني العقاري فالعقار بنهاية عقد الامتياز يعود إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يقوم بمنحه مرة أخرى في إطار الامتياز، و الحق العيني العقاري حرم منه المستثمر بعد أن أخل بالتزاماته أو بمحض إرادته، و هو ما يفسر تكلم المشرع عن التعويض عن الأملاك السطحية فقط الذي يكون من السلطة مانحة الامتياز إلى المستثمر في حالة ما إذا أضاف هذا الأخير بنايات أو إنجازات أخرى تابعة للعقار الفلاحي محل الامتياز، قيمة التعويض التي تحددها إدارة أملاك الدولة يتم خصم 10% منها كتعويض للسلطة مانحة الامتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو بدفتر الشروط .

1- خلافة كلثوم، مرجع سابق، ص 175

2- أنظر المادة 27 من القانون 03-10، المرجع السابق .

وهنا حسم المشرع طريقة التعويض المستحق للمستثمر من الدولة و العكس، غير أنه لم يحسم طريقة التعويض في حالة حرمان المستثمر من حقه في استغلال العقار الفلاحي المستفيد منه عن طريق الامتياز، و هو ما جعل الإدارة تطبق إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية من اجل تعويض المستثمر عن فسخ عقد الامتياز من طرف الدولة لمقتضيات المصلحة العامة، و هو ما سأحاول التطرق إليه في الفرع الثاني .

### الفرع الثاني: التعويض عن فسخ عقد الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة

إن استرداد الدولة للعقار محل الامتياز الفلاحي يعتبر تجريدا للمستثمر من حق من حقوقه المنصوص عليها في عقد الامتياز الفلاحي الذي يربطه بالدولة و دفتر الشروط و هو حق استغلال العقار الفلاحي، و لا يكون ذلك إلا من أجل المنفعة العامة، فهو ليس عقوبة لإخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، لكنه بسبب حاجة السلطات العمومية إلى استعمال الأراضي الفلاحية لنقص الوفرة العقارية من اجل انجاز مشاريع تنموية عمومية .

ولكون حق الامتياز يمنح بموجب تصرف قانوني بين الدولة و المستثمر و أهم أثر لهذا التصرف هو إنشاؤه لحق عيني عقاري هو حق الاستغلال<sup>1</sup> .

و هنا نلاحظ أن التعويض في هذه الحالة يعتمد على أن عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا، و هو ما لم يشر إليه المشرع في القانون 10-03 إلا في المادة 12 منه الذي خول للمستثمر تأسيس رهن يثقل حق الامتياز و هنا سماه حق عيني عقاري، هذا من جهة و من جهة أخرى، فإن عقد الامتياز كما تكلمنا عنه يتم شهره و تسجيله و يرتب التزامات و حقوق على الطرفين أي المستثمر و السلطة المانحة، و هو ما يفرض على طرفيه الالتزام به في حالة الفسخ، أي أن الدولة تعوض المستثمر في هذه الحالة على ما فاتته من كسب و لحقه من خسارة جراء فسخ العقد .

وحيث أن المشرع لم ينص على حالة نهاية مدة حق الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة في القانون رقم 10-03 و القوانين ذات الصلة بالامتياز الفلاحي، و هو ما دفع بالسلطات العمومية إلى تطبيق القوانين الخاصة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، أي باللجوء إلى تعويض المستثمر تعويضا نقديا أو عينيا، يغطي كامل الضرر اللاحق به، أي ما لحقه من خسارة و ما فاتته من كسب جراء حرمانه من حقه في استغلال العقار الفلاحي محل الامتياز .

يعد إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية إجراء استثنائيا من شأنه حرمان شخص من عقار لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل و منصف، و هو من امتيازات السلطة العامة و يجب أن يكون من أجل تحقيق المصلحة العامة و المنفعة العامة .

وينظم إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية القانون رقم 91-11 المعدل و المتمم<sup>2</sup> . و قد عرفت المادة الثانية منه أن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، تحقيقا للمنفعة العامة و مقابل تعويض عادل .

ويرد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية على العقارات دون المنقولات، أما العقارات الحكومية كالحقوق العينية العقارية، لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية و إجراءاته و لكن يجب أن نلاحظ أنه ينتج عن نزع ملكية العقار الأصلي تطهيره من الحقوق العينية العقارية التي تنقله و ترد عليه، كما انه لا يشترط صفة خاصة في هذه العقارات، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، مشغولة بأية طريقة أو خالية، أرضا بور أو مزروعة ففرع الملكية من اجل المنفعة العمومية يرد على كل ما يحتويه العقار<sup>3</sup> .  
ويحدد التعويض عن نزع الملكية عموما على أساس القواعد الآتية<sup>4</sup>:

- 1- بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرين الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001، ص 174 .
- 2- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، الصادرة في 27-04-1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20-07-2005، المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 (نزع الملكية)، ج ر عدد 48، الصادرة بتاريخ: 10-07-2005 .
- 3- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي، بيروت، 2003، ص 605 .
- 4- صروخ مليكة، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديد، الدار البيضاء، 2010، ص 499 .

- يجب أن لا يشمل إلا الضرر الحال و المحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.
- يحدد مقدار التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها.
- يجب أن لا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة المعين للأمالك التي ستنزع ملكيتها .
- ولسنا هنا بصدد البحث في إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية المعروفة، بل في مدى ملائمة هذا الإجراء عند فسخ عقد الامتياز الفلاحي من اجل إنجاز مشاريع تنموية عمومية .
- من خلال القرار الولائي رقم 90 المؤرخ في 16 جانفي 2017، المتضمن قابلية التنازل عن الأمالك والحقوق العينية لانجاز مشروع محطة التطهير للمياه القذرة بعين زروق تبسة<sup>1</sup> . يتضح لنا ما يلي:
- تحديد قيمة التعويض لأصحاب حق الامتياز على الأراضي الفلاحية من طرف مديرية أملاك الدولة بناء على إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية المنظمة بالقانون 91-11.
- مبلغ التعويض الذي تم دفعه للمستثمر حددت قيمته بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 وهي نسبة 60% من القيمة التجارية للعقار و التي تمثل قيمة حق الامتياز، على أن المستثمرة الفلاحية موجودة على أملاك تابعة للدولة، بالإضافة إلى الأمالك السطحية إن وجدت .
- مع تطبيق المادة 27 من المرسوم 03-10 المذكور بخصوص تطهير العقار من الرهون المحتملة أو أي ديون أخرى .

#### خاتمة:

من خلال هذا المقال تكلمت عن الامتياز الفلاحي، المنصوص عليه في القانون رقم 03-10 و ما ترتبت عليه من قوانين و مراسيم تنفيذية ذات الصلة، بعد أن كان العقار الفلاحي التابع لأمالك الدولة الخاصة يمنح في إطار حق الانتفاع الدائم بموجب القانون رقم 87-19، الذي سجلت عليه نقائص من ناحية إمكانية تنازل الدولة عن العقار الفلاحي لصالح المستثمر الذي يقوم بتغيير وجهته الفلاحية، مما أدى إلى عدم الحصول على النتائج المرجوة خاصة اقتصاديا .

إن الامتياز الفلاحي هو عقد بين الدولة و شخص طبيعي جزائري الجنسية، يعطي لهذا الأخير حق استغلال عقار فلاحي تابع لأمالك الدولة الخاصة، لمدة معينة مقابل دفع إتاوة سنوية، و اشترط المشرع شروط وإجراءات معينة من اجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فيجب أن تكون طريقة الاستفادة من الأرض الفلاحية قانونية أي بعقد إداري أو توثيقي مشهر أو قرار من الوالي، غير ملغاة من طرف الوالي أو القضاء أو مازالت مطروحة على مستوى العدالة، إضافة إلى حرمان الأشخاص الذين سلوكوا سلوكا غير مشرف أثناء الثورة من حق الامتياز، كما أنه يجب أن يفي أعضاء المستثمرات الفلاحية بالتزاماتهم المالية العالقة.

بعدها يتم تشكيل ملف من طرف المعني و إيداعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أين تتم دراسته و قد يحول إلى لجنة ولائية من اجل دراسة معمقة للملف، بعد قبوله يحول الملف إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقد الامتياز، الذي يتم شهره و تسجيله و من ثم يدخل حيز التنفيذ .

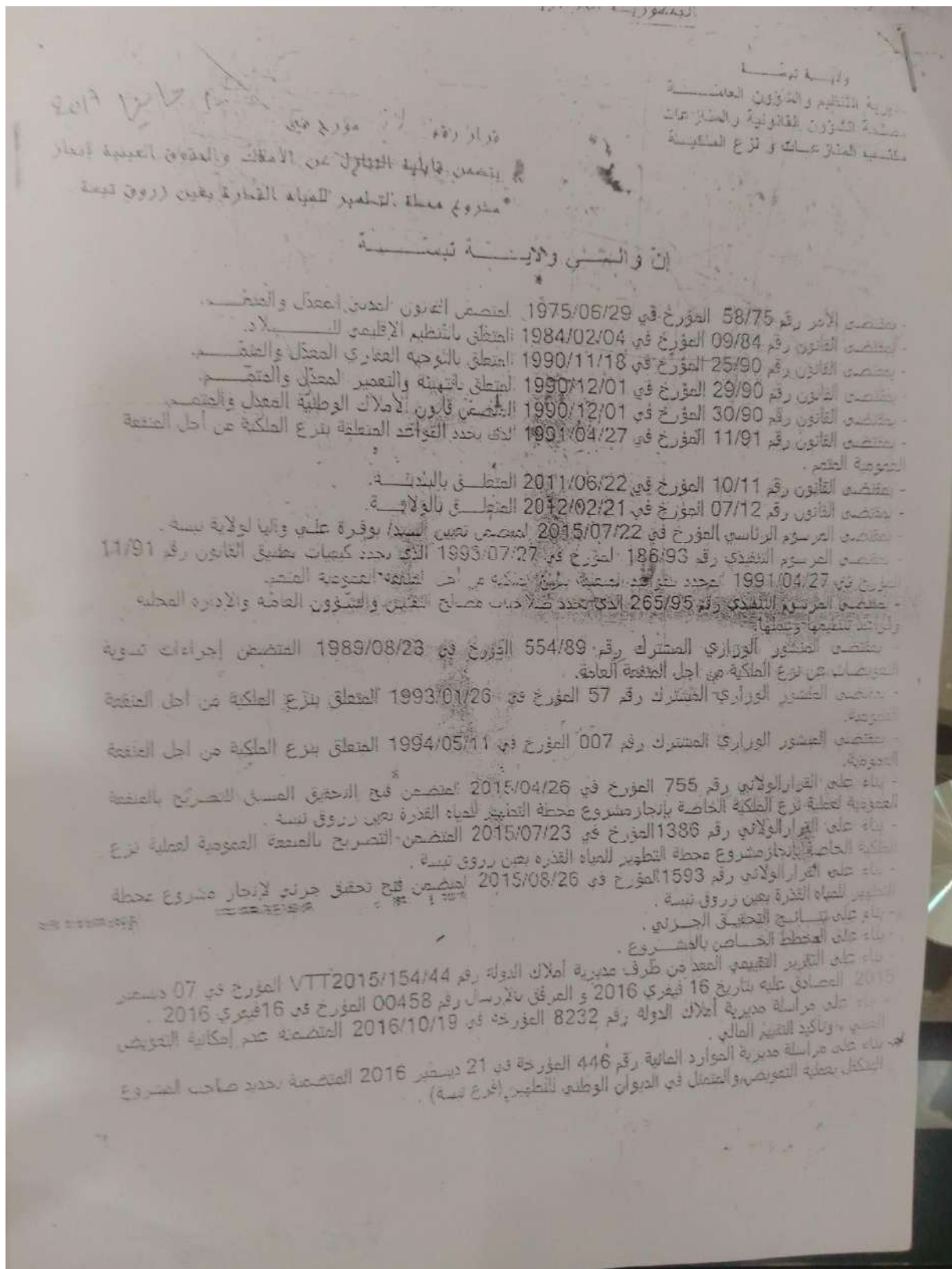
يعطي عقد الامتياز الفلاحي الحق للمستثمر في استغلال العقار الفلاحي محل الامتياز وفق دفتر الشروط، و حقوق أخرى مثل الحق في رهن حق الامتياز و التنازل عنه و إبرام شراكة .. الخ، كما أنه يرتب التزامات مالية تتمثل في دفع الإتاوة السنوية و التزامات قانونية وهي الإدارة الشخصية و المباشرة للمستثمرة و حماية العقار الفلاحي و الأمالك السطحية و المحافظة على الوجهة الفلاحية للعقار محل الامتياز من حيث

النشاط الفلاحي و الصفة، في المقابل تتمتع الدولة بجملة من الحقوق بصفتها السلطة المانحة و مالكة العقار فلها حق الرقابة و حق الشفعة و بنفس الصفة يقع على عاتقها إعداد عقد الامتياز و شهره و تسجيله .  
إن إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته القانونية و التعاقدية يترتب تعويض يقع على عاتق الطرف المخل بالتزاماته، إضافة إلى نهاية عقد الامتياز، فالمستثمر يلتزم بتعويض الدولة في حالة إخلاله بالتزاماته المتفق عليها و يكون ذلك بعد معاينة محضر قضائي للمخالفة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث تسترد الدولة العقار الفلاحي من المستثمر مع تعويضه عن الأملاك السطحية و طرح نسبة 10% كتعويض للدولة عن الأضرار إضافة إلى تطهير العقار من الرهون و الامتيازات التي تنقله، أما الدولة فتلتزم بتعويض المستثمر في حالة حرمانه من العقار محل الامتياز شريطة أن يكون من اجل المنفعة العامة، و هنا نلاحظ أن المشرع لم يتكلم عن هذه الحالة في القانون 10-03 و القوانين ذات الصلة، مما دفع بالإدارة إلى تطبيق إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، إضافة إلى ذلك يمكن لعقد الامتياز أن ينتهي نهاية عادية و ذلك بانتهاء مدته أو بطلب من المستثمر، و يستحق هنا أيضا التعويض عن الأملاك السطحية التي أنجزها و ساهمت في تطوير المستثمرة، بعد تطهير العقار من الرهون و الامتيازات التي تنقله .

كنتيجة لهذا البحث نجد أن المشرع قد أحسن صنعا بتغيير طريقة استغلال العقار الفلاحي من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، رغبة منه في الحفاظ على العقار الفلاحي و المساهمة في تحقيق نهضة اقتصادية فلاحية بتسهيل عملية استفادة الأشخاص من العقار الفلاحي و تقييدها بشروط يسيرة خاصة من ناحية الإتاوة التي تعتبر رمزية، غير أنه أغفل النص عن حالة استرداد الدولة للعقار من اجل انجاز مشاريع عمومية تنموية، و يكون ذلك بالرغم من أن المستثمر لم يخل بالتزاماته التعاقدية و القانونية و هو ما يعتبر إخلالا للدولة بالتزامها بتمكين صاحب حق الامتياز الفلاحي من استغلال الأرض الفلاحية و استثمارها، مما يجبر الدولة على تعويض المستثمر عن حرمانه من هذا الحق، تحتم على الإدارة الرجوع إلى القاعدة العامة في مثل هذه الحالات و هي نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، غير أنني أرى أن تطبيق إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في حالة فسخ عقد الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة، غير منطقي .

بالرجوع إلى القرار الولائي الملحق بالمقال، نجد أن قيمة التعويض تم حسابها على أساس قيمة عقار فلاحي تملكه الدولة و احتاجته لانجاز مشروع تنموي عام، فقد تكون قيمة العقار لا تتناسب مع النشاط الذي يمارسه المستثمر و المحدد في دفتر الشروط، و بالتالي يكون مبلغ التعويض أكثر بكثير من الأرباح التي سيجنيها المستثمر جراء استغلاله للعقار الفلاحي محل الامتياز خلال المدة المحددة أو المتبقية من العقد، بالرغم من أن قيمة التعويض تشكل نسبة 60% من القيمة المالية الإجمالية للعقار، كما أن هذه النسبة تم تحديدها بموجب نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، و التي كانت في وقت تسيير العقار الفلاحي عن طريق حق الانتفاع الدائم و القرار الملحق صادر سنة 2017، أي بعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، و لجوء الإدارة إلى هذه المادة راجع إلى عدم وجود نص ينظم العلمية، إضافة إلى ذلك أن مبلغ الإتاوة السنوية يعتبر رمزي فهي لا تغطي قيمة تعويض المستثمر عن فسخ عقد الامتياز الفلاحي لمقتضيات المصلحة العامة .  
هذا ما يقودنا إلى التوصية بضرورة مراجعة القانون رقم 10-03 و إدراج كيفية تعويض صاحب حق الامتياز الفلاحي في حالة فسخ عقد الامتياز لمقتضيات المصلحة العامة، بما يراعي مصلحة الدولة و المستثمر و تقديم الاقتراحات التالية:

- تعويض المستثمر حسب النشاط الفلاحي الذي يمارسه، خلال السنوات المتبقية من العقد، أي تعويضه على ما فاته من كسب و لحقه من خسارة جراء عدم استغلاله للعقار الفلاحي .
- في حالة ما إذا مرت ثلاثة أرباع مدة عقد الامتياز، يمكن تأجيل استرداد الدولة للعقار إذا كان ممكنا إلى غاية نهاية العقد أو التفاوض مع المستثمر حفاظا على المال العام .
- تحديد مبلغ الإتاوة السنوية حسب النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط و ليس حسب الإمكانيات الفلاحية للعقار الفلاحي أو تصنيفه .
- تقادي منح الأراضي المتاخمة للنسيج العمراني في إطار الامتياز الفلاحي .



المساحة الأولى: يصرح بمساحة التراب من الاملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها لاجار مشروع  
مخطط التطوير الهياكلية للفترة بين رزوق نسبة مساحته 19 هـ 51 ار 33 سار. عائدة الديوان الوطني للتطوير  
( فرع تسة ) مقسمة كالآتي  
- المساحة المخصصة لتشييد محطة التطوير للمياه العذبة بين رزوق نسبة تقدر ب: 19 هـ 27 ار 50 سار  
- المساحة المخصصة للمباني الرئيسية الخدمية للمشروع بقر ب: 23 ار 83 سار مقسمة كمايلي  
1887.16 م<sup>2</sup> ( حتى إختيار السيد )  
405.85 م<sup>2</sup> ( ملك الشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية )

المساحة 02 : تعود ملكية الحقوق العينية إلى الأشخاص الواردة أسماؤهم بالملاحق رقم 01 لهذا القرار  
المساحة 03 : يقدر المبلغ الإجمالي لتعويض أصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها ب :  
871.763.603,00 دج ( واحد وثمانون مليون وثمانمائة وثلاثة وستون ألفي وستمائة وثلاثة دينار جزائري ) الذي تم  
تخصيصه من طرف مديرية املاك الدولة وفق طريقة الحساب المتبعة بالملاحق رقم 02 لهذا القرار .


المساحة 04 : يبلغ هذا القرار إلى أصحاب الحقوق العينية المتنازعة ملكيتهم من طرف رئيس المجلس الشعبي لبلدية  
تسة بالموازاة مع ذلك يكلف الديوان الوطني للتطوير ( فرع تسة ) بإدراج مبلغ التعويض المخصص للأشخاص المتروكة  
ملكيتهم وأصحاب الحقوق العينية لدى مديرية الولاية .

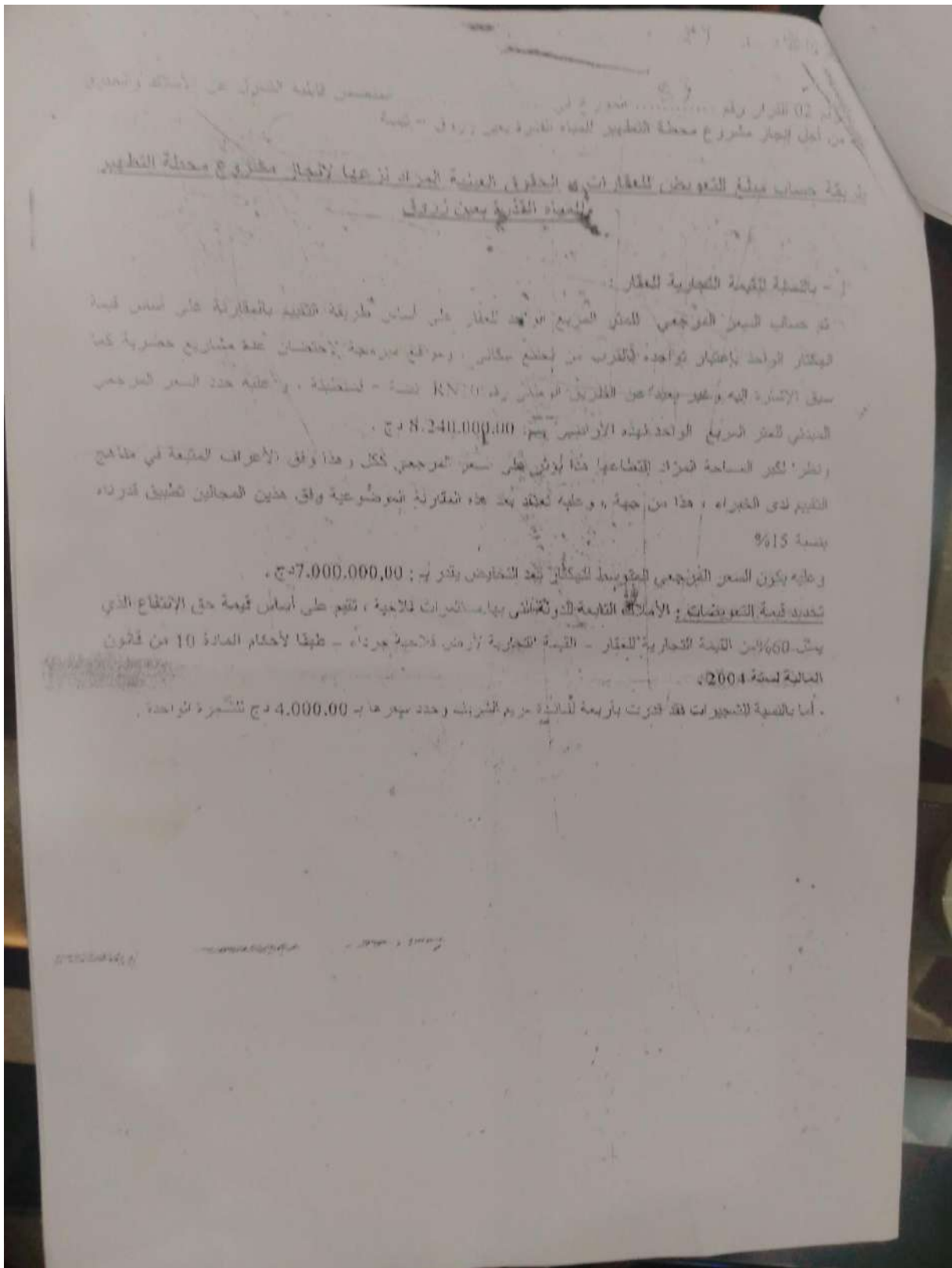
المساحة 05 : يجب على الأشخاص أصحاب الحقوق العينية ان يضحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة  
اشهر ( 15 ) يوما من تاريخ التبليغ .

المساحة 06 : إذا تعذر الاتفاق بالراضين ، أحك الطرف المتسجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر  
الذي يلي تاريخ التبليغ .

المساحة 07 : يكلف السادة : الأمين العام للولاية ، مدير التظيم والشؤون العامة ، مدير الموارد المائية  
مدير املاك الدولة ، مدير التجهيزات العمومية ، مدير التعمير، الهندسة المعمارية والبناء ، مدير الأشغال  
العمومية ، مدير مسح الأراضي ، مدير الحفظ العقاري ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير الديوان الوطني  
للتطوير ( فرع تسة ) ، مدير النقل ، مدير الشركة الوطنية للنقل بالسكك الحديدية - تسة - ، رئيس دائرة تسة ، رئيس  
المجلس الشعبي لبلدية تسة كل في حدود اختصاصه منهم هذا القرار الذي سينشر في نشره القرارات الإدارية  
للولاية .

الموالي







عبد الرحمان عطية/ ابراهيم ملاوي- العقار الفلاحي بين منحه في إطار الامتياز واسترداده من اجل المنفعة العمومية في  
التشريع الجزائري

مستور يتضمن  
عقار الامتياز للمرحوم مصطفى بن عبد الرحمن  
والبنات مربية المستورقة

رقم القطعة	رقم القسمة	اسم المستورقة	المستورقة	السعر التخرجي	قيمة التعويض (%60)	ملاحظات
48	254		19 27.4 50	134,925,000,00 دج	80,955,000,00 دج	التعليق رقم إمتياز على قطعة الارض بموجب الميثاق رقم 31 التاريخ في 2012/04/02 والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2012/04/02 معدوم رقم 304 رقم 69
53	254		15 1897.15	1,321,095,00 دج بنسبة لقطعة الأرضية	808,603,00 دج	المشهر رقم إمتياز على قطعة الارض بموجب الميثاق رقم 132 التاريخ في 2013/03/18 والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2013/03/20 معدوم رقم 330 رقم 01
73	254		35 495.85	1,600,000,00 دج بالنسبة لقبعة الشجيرات	/	ملك معدوم
				81,763,603,00 دج		
				19 51 33		

## قائمة المراجع:

### أولاً: الكتب

- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2004 .
- بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001 .
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002 .
- صروخ مليكة، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديد، الدار البيضاء، 2010 .
- فيلاللي علي، الالتزامات -الفعل المستحق للتعويض-، موفم للنشر، الجزائر، ص ص201 .
- كحيل نعيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومة، الجزائر 2013 .
- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي، بيروت، 2003 .

### ثانياً: الرسائل الجامعية

- بوصبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة متوري، قسنطينة، 2006-2007 .
- خلافة كلثوم، تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام تخصص تنظيم إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2015-2016 .

### ثالثاً: المقالات

- أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، عدد خاص باليوم الدراسي حول الملكية و القانون في الجزائر، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2012 .
- رابعاً: القوانين و المراسيم و الأوامر**
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في: 12-08-1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج ر عدد 50 الصادرة بتاريخ: 12-09-1987 .
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في: 27-04-1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ: 27-04-1991 .
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في: 03-08-2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادرة بتاريخ: 10-08-2008 .
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 15-08-2010، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ: 18-08-2010 .
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في: 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر عدد 30 .
- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في: 20-07-2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 (نزع الملكية)، ج ر عدد 48، الصادرة بتاريخ: 10-07-2005 .
- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 11، الصادرة بتاريخ: 29-12-2010 .
- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في: 19-03-2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ: 25-03-2012 .
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة بتاريخ: 30-09-1975 .
- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26-08-2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .

• **المناشير:**

المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05-12-2017، المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

• **الملحق:**

- القرار الولائي رقم 90 المؤرخ في 16 جانفي 2017، المتضمن قابلية التنازل عن الاملاك و الحقوق العينية لانجاز مشروح محطة التطهير للمياه القذرة بعين زروق تبسة