

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

إنهاء عقد الامتياز الفلاحي عن طريق الفسخ

**Termination of the contract of agricultural concession through
annulment**

BENMAMAR RABAH بن معمر رابح

المركز الجامعي تيبازة. University Center-TIPAZA

rabah.benmamar16gmail.com

تاريخ القبول : 2019-09-26

تاريخ الاستلام : 2019-06-30

ملخص:

اعتمد المشرع من خلال قانون التوجيه الفلاحي وبعده القانون رقم 03/10 الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية، يكرس المنح بعقد امتياز، هذا الأخير من بين طرق انهاء الفسخ، وفي ذلك جاء هذا القانون بالجديد عندما ضمت أحكامه الفسخ الإداري أي بمبادرة من الإدارة دون اللجوء إلى القضاء، وهو ما نراه جاء في سياق تهمين الأراضي الفلاحية وضرورة تسييرها بكل جدية، والذي سنحاول بيان تفصيلاته ضمن هذه المداخلة.

الكلمات المفتاحية: استغلال، الأراضي الفلاحية، منح الامتياز، عقد الامتياز، الفسخ

ABSTRACT

The legislator, through the Law of Agricultural Guidance and after Law No. 10/03, adopted the concession as the only way to exploit the agricultural lands. The grants are awarded by a concession contract. The latter is one of the ways of ending the abrogation. To the judiciary, which we see came in the context of valuing the agricultural lands and the need to run them seriously, and Ltis will try to explain its details within this intervention.

Keywords: exploitation, agricultural lands, concession grants, concession contract, annulment.

مقدمة

تشكل الأراضي الفلاحية ثروة حقيقية للأمة ، نظرا لما لها من أهمية كبيرة في توفير الأمن الغذائي من جهة، ومن جهة ثانية تحقيق النجاعة الاقتصادية. ولما كان الأمر كذلك، أولت الجزائر في إطار مختلف سياساتها أهمية بالغة لتطوير الاستثمار الفلاحي وتنظيم شتى مجالاته، بما يضمن الاستغلال الأمثل لهذه الثروة الحقيقية (الأراضي الفلاحية) في سياق الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للملكية العقارية الفلاحية، على اختلاف أوجه استغلالاتها، وخلصت الإرادة التشريعية في هذا الإطار إلى سن القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة¹، الذي استهدف من خلال نظام تشريعي مجدد وديناميكي كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي، عبر أسلوب وحيد لذلك تمثل في منح الامتياز²، الذي يكرس وجوبا بعقد امتياز الذي يعد بناء على دفتر شروط³، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، ومن طبيعة منح الامتياز الذي هو عقد إداري يتناول العلاقة بين السلطة المانحة و المستثمر

صاحب الامتياز، فإنه من المتوقع جدا فسخ عقد الامتياز نتيجة لطلب المستثمر نفسه أو لإخلاله بأحد التزاماته، طالما أن عقد الامتياز جاء في شكل لائحي إن لم نقل بالأساس، أكثر منه عقد مبني على حرية التعاقد، وعليه ولتناول مسألة فسخ عقد الامتياز، نسيق الإشكال التالي:

ما هي مبررات فسخ عقد الامتياز ، كيفيات ذلك و آثاره؟

وللإجابة على هذا الإشكال سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية تناول كيفيات فسخ عقد الامتياز باعتباره الآلية الوحيدة التي يتم من خلالها استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وهذا بالتطرق وفق مبحثين اثنين إلى مبررات فسخ عقد الامتياز(المبحث الأول)، ثم كيفيات تجسيد الفسخ و آثار فسخ عقد الامتياز(المبحث الثاني).

المبحث الأول: مبررات فسخ عقد الامتياز

- بلوغ سن التقاعد، وإن كان التقاعد بالنسبة لممارسة الفلاحة أمر غير مضبوط ويفتقد للدقة، خصوصا وأن الإنسان يزداد ارتباطا بالأرض كلما تقدم في السن، وهذا مل نلمسه حقيقة لدى أبائنا على أرض الواقع.

ما يمكن استخلاصه من الفقرات السابقة هو محاولة استدراك نقائص النصوص السابقة، من خلال التنصيص صراحة على إمكانية طلب فسخ الامتياز من طرف المستثمر صاحب الامتياز، في اتجاه يصبو إلى جعل الأرض دائما في حالة استغلال و إنتاجية ، ولكن ما يعاب في هذا الشأن هو عدم تفصيل بيانات الاستناد إلى طلب الفسخ ، حتى وان استندت إلى عدم رغبة المستثمر في ذلك، المهم هو توضيح ما ينبغي الاستناد إليه وعدم تركه هكذا دون مبرر.

المطلب الثاني: الفسخ الإداري لعقد الامتياز

وقوفا عند ما انتهينا عنده في المطلب السابق، فإنه وتصحيحا للأوضاع السابقة واستفادة من تجربة الماضي، وبخلاف القانون رقم 19/87 السالف الذكر، أقر القانون رقم 03/10 الفسخ الإداري لحق الامتياز أي بمبادرة انفرادية من الإدارة⁹، وذلك دون المساس طبعاً بطرق الطعن أمام الجهات القضائية المختصة ، وذلك بهدف المحافظة على الأراضي الفلاحية والعمل على إثمارها في أحسن الظروف¹⁰، وعليه فقد تم إدراج هذا الإجراء ضمن هذا القانون ومختلف النصوص التطبيقية له¹¹، حيث نصت على ذلك المادة 28 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر، والمادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر، وكذا مختلف اللوائح التنظيمية اللاحقة لهذا النص، إذ أجملت أسباب الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لاسيما من حيث إخلالاته ، وذلك دون اللجوء إلى القضاء من أجل تقرير هذا الفسخ، وذلك بالنسبة للإخلالات التي نوردها على النحو التالي:

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة سنة واحدة، حيث أن استغلال الأراضي الفلاحية يشكل التزاما وواجبا يقع على المستثمر والإخلال به يؤدي إلى فسخ الالتزام، وهذا انسجاما مع ما جاء به القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري¹²، لا سيما المادة 48 منه، حتى وان اختلفت مدة عدم الاستغلال بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة

مما لا شك فيه أن المشرع أخذ في الحسبان تجربة الماضي بخصوص تسيير العقار الفلاحي بعين الاعتبار، لا سيما تلك التي خلفها تطبيق القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁴، حينما جاء القانون رقم 03/10 ليعين استغلال الأراضي الفلاحية في إطار امتياز واضح⁵، يمكن فسخه بطلب من المستفيد، أو نتيجة إخلال هذا الأخير بالتزاماته، وعليه سنتناول من خلال هذا المبحث ، فسخ الامتياز بطلب من المستثمر (المطلب الأول)، ثم الفسخ الإداري لعقد الامتياز، وفق مايلي:

المطلب الأول: فسخ الامتياز بطلب المستثمر صاحب الامتياز

أعطى القانون رقم 03/10 السالف الذكر والنصوص التطبيقية له⁶، مكنة فسخ عقد الامتياز إراديا للمستثمر صاحب الامتياز، أي بطلب من هذا الأخير قبل نهاية مدة حق الامتياز، حيث نصت في هذا المنحى المادة 26 من القانون رقم 03/10 الواردة ضمن الفصل الخامس المعنون بنهاية مدة حق الامتياز، على أنه: "تنتهي مدة حق الامتياز:

.....

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز....."

يكون طلب الفسخ المسبق للامتياز مراعيًا للشروط المطلوبة في ذلك، لا سيما ما تضمنته المادة الثانية من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة (الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر)، حيث أوردت شرطين في ذلك:

- أن يتم طلب الفسخ المسبق بواسطة إشعار،

- أن يكون هذا الإشعار بسنة واحدة قبل على الأقل.

الملاحظ أن المشرع الجزائي لم يبين الأسباب والمبررات التي يمكن أن يستند عليها المستثمر صاحب الامتياز في طلبه لفسخ عقد الامتياز، والأكيد أن الأمر على ضبايته يرتبط في الأساس بمراعاة المصلحة العامة في جانب البعد الاقتصادي والاجتماعي الذي ينتظر من استغلال الأراضي الفلاحية تبعاً لوظيفتها ذات نفس التوصيف والتوظيف، وما تقتضيه القوانين والأنظمة⁷.

ويمكن لنا أن نضيف في هذا الشأن أيضا، سببها⁸:

- حالة العجز المثبت طبيا،

فهذه الأخيرة أجازها القانون صراحة ضمن المادة 21 منه على أن تكون وفق الشروط المحددة لها، أي:

* بموجب عقد رسمي (موثق)،

* باحترام نسبة المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

* وجوب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتوجب عليه التأكد من أن موضوع الشراكة لا يشكل خطراً على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية. وبذلك جعل المشرع من عدم التأجير للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التزام قانوني وعقدي يترتب عن الإخلال به فسخ الامتياز، وهو بذلك يختلف عن حق الانتفاع الذي يمكن صاحبه من التأجير دون أي إخلال.²⁰

- عدم دفع الإتاوة، يتم المنح مقابل أتاوة سنوية، حيث نصت على ذلك المادة 4 من القانون 03/10 وهو الثمن المشار إليه في العقد، حيث يشار إليه و إلى سنده القانوني ضمن فقرة الثمن من عقد الامتياز، ويتم دفعه من قبل هذا الأخير في مقابل حصوله على حق الاستغلال، وهذه الإتاوة يتم دفعها سنوياً، ويحدد وعاءها وكيفية تحصيلها وتخصيصها قانون المالية، وقد حددت المادة 41 من الأمر 01-10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 مبلغ الإتاوة الواجب دفعها مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية²¹، وأصناف الأراضي.

ويتعين في هذا الخصوص، أن يكون عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين، وبعد إعدارين (2) غير مثمريين، أي بدون جدوى أو تقدم المستثمر صاحب الامتياز إلى قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، من أجل تسديد الحقوق المستحقة أو الاتفاق على تسديدها على فترات، بما يفيد انتظامه في التسديد.

من الناحية التطبيقية تلافي واجتناب هذا الإخلال ممكن في أي لحظة ومرحلة من مراحل المتابعة الإدارية للتحويل، من خلال التقدم في أي حين لمصالح أملاك الدولة من أجل التسديد. - التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز، اشترط التنظيم تقديم ملف للحصول على حق الامتياز²²، وهو ما قد يقع من خلاله المستثمر تحت طائلة التصريح الكاذب لاسيما عند إيداع الاستثمارات أو مختلف

للخووص والتي يجب أن تكون لمدة سنتين متتاليتين، فضلاً عن الجزاء المقرر نتيجة لذلك والذي يكون إما بالبيع أو الإيجار بحسب إمكانيات الأرض غير المستغلة.

الملاحظ أن المدة الحكومية المقدره بسنة من عدم الاستغلال فيها بعض التشديد يفتقد تبريره عندما نعرف أن الأراضي الفلاحية قد تحتاج إلى راحة جبرية أو ما يعرف بالتبوير للمحافظة على إنتاجيتها وخصوبتها لاحقاً.

- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة، وهذا الأمر فيه إخلالاً كبير خصوصاً إذا ما علمنا أن هذا الأمر يتجاوز عدم الالتزام بالشروط التعاقدية¹³، إلى حد ارتكاب جريمة¹⁴. حيث أن هذا الأمر أضحى يشكل هاجساً للحكومة لم تتحكم فيه سواء تعلق الأمر بعمل الأجهزة الحكومية هي نفسها باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل مشاريع عمومية خارج إطارها القانوني، أو باستغلالها خارج وجهتها الفلاحية من قبل الأفراد، رغم وجود النصوص المانعة لهذا التوجيه غير الملائم وغير المطابق لا للتخصيص ولا للأغراض، ولكن النصوص تبقى حبر على ورق، حيث أن حماية الأراضي الفلاحية تم دستورها¹⁵، وما تأكيدات الحكومة في هذا الشأن عبر تعليماتها المتكررة إلا دليل على هذه الفجوة وهذه الخروقات¹⁶.

- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أنه من حق المستثمر القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بشرط الحصول مسبقاً على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا الأخير يعلم بدوره مدير أملاك الدولة بهذه العملية، والتي يجب أي عمليات التهيئة والبناء تراعي الشروط المحددة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المعدل والمتمم المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة¹⁷.

- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية، حيث أوجب القانون على المستثمر صاحب الامتياز القيام بإدارة مستثمرته الفلاحية مباشرة وبصفة شخصية¹⁸، أي دون تأجير أو تكليف لشخص آخر، والتأجير هنا يختلف عما قدر يبرمه المستثمر من شراكة مع الغير وفقاً لما قرره هذا القانون نفسه¹⁹،

من خلال حق الرقابة المخول للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتباره المحرك الأساسي في عملية ضبط العقار الفلاحي، والذي يجد أساسه في عديد النصوص، لا سيما:

- المواد 9، 10، 11، 15، 16، 17، 18، 21، 25، 28، 30، 31، 32 من القانون رقم 03/10.

- المواد 2، 3، 5، 8، 14، 16، 17، 18، 19، 20، 22، 26، 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر.

- المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر.

حيث على ما تقدم ينظم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه عمليات معاينة ومراقبة بصفة دورية للمستثمرات الفلاحية، وذلك للوقوف في عين المكان على الإخلالات المحتملة بالتزامات المستثمرين أصحاب الامتياز، وله في ذلك أي الديوان أن يستند على المعلومات المرسله تباعا من المصالح ذات الصلة بالعقار الفلاحي (المصالح الفلاحية، أملاك الدولة، مسح الأراضي)، والتي نرى أنه يمكن أن توسع إلى كل ذي مصلحة باعتبار أن الأراضي الفلاحية في الأساس هي ثروة وطنية، ولتجسيد هذه الأهمية ينبغي على الأفراد والجمعيات المهنية وغيرها أن تلعب دورا بدورها في الحفاظ على هذا المورد المشترك. حيث تقوم مصالح الديوان بإسناد مهمة المعاينة بصفة رسمية إلى محضر قضائي، تركز بمحضر معاينة يتضمن الإخلالات المسجلة، وعلى إثر ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإصدار المستثمر صاحب الامتياز المعني، من أجل احترام الالتزامات القانونية والالتزام بدفتر الشروط الممضي معه وبكافة الالتزامات التعاقدية، وذلك في أجل شهرين.

بانتهاء الأجل المحدد ، وأمام عدم التزام المستثمر صاحب الامتياز بتبشير إجراءات فسخ الامتياز كما سنرى لاحقا.

الفرع الثاني: تكريس فسخ الامتياز

تباشر إدارة أملاك الدولة إجراءات فسخ عقد الامتياز بناء على إخطار من مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يتوجب على هذه الأخيرة تزويد مصالح أملاك الدولة بملف المتابعة الذي أسسته للمستثمر صاحب الامتياز المخل بالتزاماته. وبما أن منح الامتياز تم بموجب عقد فيجب أن تراعى جدا مجالات ذلك، أي أن يستند إلى قيام المسؤولية ماهو معروف في مجال المسؤولية العقدية (وجود عقد صحيح، إخلال بالتزام

الوثائق التأسيسية للملف المطلوب، الذي يعتبر إخلالا بالتزاماته من جهة، ومن جهة ثانية يقع أيضا تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها جزائيا من شق آخر.

فضلا عن ذلك إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الجهة المسيرة بكل اتفاقات الشراكة وطرقها وكافة تفاصيلها²³، هذه الأخيرة تجسد الالتزامات التعاقدية التي يجب على المستثمر أيضا احترامها، حيث عدم هذه الاتفاقات يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز وبالنتيجة فسخ اتفاق الشراكة.

أما التنازل عن حق الامتياز فيجب أن يكون واضحا وفق الشروط والإجراءات المحددة وضمن الفئات التي استهدفتها النصوص التنظيمية صراحة، خاصة وأن حق الامتياز وإن كان قابل للتنازل²⁴، فإن هذا الأمر على الأقل في الوقت الحالي ليس على إطلاقه، بل هو مقيد من موضوعيا و من حيث الأطراف المستفيدة (تقييد شخصي)²⁵.

- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة، لتفادي التجاوزات والانحرافات المعاينة في تطبيق أحكام القانون رقم 19/87، لاسيما حالات إهمال المستثمرة الفلاحية و إيجار الأراضي الفلاحية وتحويل وجهتها²⁶، فإن القانون رقم 03/10 يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية²⁷، ينبغي هنا أن تراعى أسباب عدم الاستغلال المباشر والشخصي، فقد تكون القوة القاهرة سببا، أو أي سبب جدي ينتفي معه هذا الإخلال، وهذا أمر تثبته الشهادات المدعمة، والمعاينات الميدانية وفي موطن المستثمر عند الاقتضاء.

المبحث الثاني: كيفيات فسخ عقد الامتياز و آثاره

بعدما تعرضنا إلى الأسباب المؤدية إلى فسخ عقد الامتياز، سنتطرق في هذا المبحث إلى كيفيات الفسخ أو خطواته (المطلب الأول)، ثم نستعرض آثار فسخ عقد الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: كيفيات فسخ عقد الامتياز

بما أن الفسخ الإرادي أي الاتفاقي والمكسر في هذا الباب يطلب من المستثمر صاحب الامتياز، لا يطرح أي إشكال من ناحية التجسيد، فإننا سنتناول في هذا المطلب ما يجب أن يثبت به الإخلال المؤدي إلى فسخ الامتياز الإداري أي معاينة الإخلال (الفرع الأول)، ثم تجسيد الفسخ الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: معاينة الإخلال بالالتزامات²⁸

وفي كل الحالات ، تخصص من مبلغ التعويض الديون التعاقدية بعنوان حق الامتياز، ومؤخرات الأتاوات العقارية والضرائب، وتحسب أيضا الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمر في مبلغ التعويض.³³

و يكون مبلغ التعويض قابلا للظعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.

- يترتب على عائق صاحب الامتياز المخالف في حالة الأضرار المعتبرة (بناءات غير شرعية فوق الأراضي الفلاحية) كافة مصاريف إعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة.³⁴

ما ينبغي الانتباه له أنه من المفروض عدم تعويض المستثمر المخالف أو المخل بالتزاماته، أو على الأقل ترك تقدير ذلك حسب الحالة إلى الجهات القضائية قياسا على جسامته الإخلال، فضلا عن ذلك فإن قيمة الامتيازات والرهون المحتملة قد تفوق بكثير مبلغ التعويض.

الخاتمة

مما تقدم فإنه حسنا فعل المشرع عندما أدرج سبل فسخ عقد الامتياز على الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، عبر وسيلتين يطلب من المستثمر صاحب الامتياز، والأبرز والأهم بالنسبة لنا من طرف الإدارة دون اللجوء إلى القضاء، وذلك من منطلق أهمية المحافظة على الأراضي الفلاحية، وضرورة بقائها حيز الاستغلال على الوجه المخصصة له دون تحويل أو تقصير، وهذا على الرغم من بعض النقائص التي شابته النصوص السارية، لكننا نرى فيها بديلا متميزا لتلك المنصوص عليها في القانون 87-19، و الممارسة على أرض الواقع كفيلة بإبراز نقاط الضوء ونقاط الظل في هذا القانون لا سيما من حيث جزئية البحث المثارة.

قائمة المراجع

الكتب:

- أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الطبعة الخامسة، 2009.
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة 2014، دار هومة، الجزائر.
- علي فيلال، الالتزامات - الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010.

عقدي، أن تقوم هذه المسؤولية في إطار العلاقة التي تربط المتعاقدين)²⁹.

و ينبغي أن يعد وينفس أشكال عقد الامتياز، فسخ عقد الامتياز ضمن الشكل الرسمي كما يقتضيه القانون والتنظيم³⁰، ويخضع في ذلك لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري³¹.

وبعد استيفاء مختلف الإجراءات، تقوم مصالح أملاك الدولة بتحويل فسخ عقد الامتياز المشهر إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي بدوره يجب عليه تبليغه إلى المستثمر صاحب الامتياز محل الفسخ، حتى يمكنه ممارسة طعنه إن أراد ضمن الأجال القانونية أمام الجهات القضائية المختصة³².

المطلب الثاني: آثار فسخ عقد الامتياز

يترتب عن فسخ عقد الامتياز جملة من الآثار، من خلال:

- استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة بالحالة التي هي عليها من طرف إدارة أملاك الدولة وبكافة الطرق القانونية، حيث تؤول جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، وذلك من أجل إعادة منح حق امتيازها طبقا لأحكام القانون رقم 03/10 والنصوص التنظيمية له، والقانون و ما جاء من نصوص تطبيقية له، لم يوضح أجل المباشرة في الاسترجاع، من حيث ربطه بتاريخ تبليغ الفسخ أو إلى غاية الفصل في الطعن القضائي الممارس من المستثمر، حيث بالنسبة للفرضية الأولى فهي مستبعدة طالما اتبعها طعن قضائي قد يصدر فيه حكم لصالح المستثمر بإلغاء الفسخ واستعادة حق الامتياز، أما الفرضية الثانية فإنها قد تطول بفعل مسار التقاضي الذي قد يصل إلى مجلس الدولة وتعيين خبرة عند الاقتضاء..الخ، وهو ما يعقد الوضعية من حيث بقاء الأرض ومنه استغلالها من عدمه بيد المستثمر، ومتا يترتب عنه من عدم دفع أتاوة أو حتى استغلال خلال هذه المدة، وهي أمور نرى بأن القانون لم يتصدى لها.

- تقييم الأملاك السطحية المنجزة من طرف صاحب الامتياز في ظل احترام الطابع الفلاحي للأراضي من طرف مصالح أملاك الدولة ، وذلك بهدف تعويضه طبقا لما قرره أحكام المادة 26 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر، مع طرح 10% من أجل تصحيح الضرر، أي كتعويض عن الأضرار الناتجة عن الإخلال بالالتزامات.

- المقالات:**
- محمد حجاري إشكاليات العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الواحات للبحوث والدراسات جامعة غرداية العدد 16.
- زهير عماري، إشكالية العقار الفلاحي الجزائري و أهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر ببسكرة، العدد 13 جوان 2013.
- النصوص القانونية:**
- القانون المدني الجزائري.
- القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج رعدد 50.
- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج رعدد 52.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 21/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج رعدد 21.
- القانون رقم 08/16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج رعدد 46.
- القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج رعدد 46.
- القانون رقم 16/01 مؤرخ في 06/03/2016، يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد 14.
- المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23/12/2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج رعدد 79.
- المرسوم التنفيذي رقم 12/124 المؤرخ في 19/03/2012 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج رعدد 17.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المعدل والمتمم المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرية، ج رعدد 86.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08/06/2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- عرض أسباب مشروع القانون 10/03 المؤرخ في 15/08/2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- تعليمة وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 02 مؤرخة في 24/05/2018 تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.
- NOTE DE DIRECTEUR GENERAL DE L'OFFICE NATIONAL DES TERRES QGRICOLLES N°43 DU 14/01/2016,A/S MISE EN DEMEURE ET DELIVRQNCÉ DES AUTORISATIONS D'AMENAGEMENT ET OU REALISATIONS AU SEIN DES EXPLOITATIONS AGRICOLES.

الهوامش:

القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج رعدد 52.

² هذا المبدأ كرسه قبل ذلك القانون رقم 08/16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج رعدد 46، لا سيما 17 منه.

¹ جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2010.

جاء النص بصفة حصرية على الأراضي الفلاحية من منظور تبعيتها للأمولاك الخاصة للدولة، وهو جد مبرر كون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية مملوكة حصريا من طرف الدولة، أنظر المادة 18 من

¹⁶ - على سبيل المثال: تعليمة وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 02 مؤرخة في 2018/05/24 تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.

¹⁷ - جريدة رسمية عدد 86 لسنة 1992.

OFFICE 'VOIR NOTE DE DIRECTEUR GENERAL DE L NATIONAL DES TERRES QGRICOLLES N°43 DU 14/01/2016,A/SMISE EN DEMEURE ET DELIVRQNCNE DES AMENAGEMENT ET OU REALISATIONS 'AUTORISATIONS D AU SEIN DES EXPLOITATIONS AGRICOLES.

¹⁸ - أنظر المادة 22 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر.

¹⁹ - الشراكة من أجل جلب الاستثمار والمهارة، وهي لا تشكل في مفهوم هذا القانون إيجارا أو تنازلا وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتممين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة ، بما في ذلك المنشآت ، ويتعين على صاحب المستثمرة المساهمة في العمل مباشرة، أنظر المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 السالف الذكر، لا سيما الفقرة 1 منه.

²⁰ - بريك الزويبر النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر1، 2015، ص86.

²¹ - أنظر في هذا التحديد المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج رعد 17.

- أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السالف الذكر.²²

- أنظر المادة 21 و22 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر.²³

- أنظر المادة 13 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر.²⁴

- أنظر في تفصيلات ذلك: المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 السالف الذكر.²⁵

- أنظر عرض أسباب مشروع القانون رقم 03/10 لاسيما الفقرة 8 منه.²⁶

- أنظر المادة 22 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر.²⁷

- أنظر الوزاري المشترك رقم 1809 السالف الذكر، الملحق، الفقرة 6-2.²⁸

- علي فيلاي، الالتزامات - الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010.²⁹

³⁰ - أنظر المادة 324 مكرر1 من القانون المدني.

وكذلك المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

المنضمّن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج رعد 30.

³ - تم تحديد وتنظيم نموذج دفتر الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج رعد 79.

- جريدة رسمية عدد 50 لسنة 1987، ملغى بموجب القانون رقم 03/10 السالف الذكر، لاسيما المادة 34 منه.⁴

-5- عرض أسباب مشروع القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

⁶ - أنظر المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما النقطة 7 منه.

- استنادا لما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني الجزائري.⁷

- استدلالا بما جاء بالنقطة 3 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 السالف الذكر.⁸

⁹ - بما أن عقد الامتياز يخضع للإشهار، فإن المبدأ أن يتم الفسخ عن طريق حكم ، غير أن لهذا المبدأ استثناءات منها ما ذكر أعلاه، أنظر: عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الطبعة الخامسة، 2009، ص30.

- أنظر عرض أسباب مشروع القانون رقم 03/10 الفقرة 14 منه.¹⁰

¹¹ - هناك من يرى بأنه إجراء غير معمول به دوليا، كون الفسخ لا يمر عبر أروقة العدالة، راجع في ذلك: أ. زهير عماري، إشكالية العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر ببسكرة، العدد 13 جوان 2013، ص152.

- جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990.¹²

¹³ - حيث وتأكيذا على هذا المسعى وحتى لعمليات في أطر قانونية أخرى كالاستصلاح الفلاحي، نص المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 2011/06/08 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية على ضرورة إدراج احترام طابع الأراضي ضمن تدابير المعاينة وإعداد العقود.

¹⁴ - أنظر المادة 4 من القانون رقم 16/08 السالف الذكر، التي تمنع صراحة تحويل أرض فلاحية عن وجهتها، وكذلك المادة 87 من نفس القانون التي تجرم هذا الفعل وتعتبره جنحة مقرر لها جزاء.

- أنظر المادة 19 من القانون رقم 01/16 مؤرخ في 2016/03/06، يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد 14.¹⁵

³¹ - فسخ العقد معفى من المصاريف، كون عقد الامتياز نفسه معفى من هذه المصاريف بموجب المادة 8 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر.

³² - وهي المحكمة الإدارية، اعملا للمعيار العضوي، كما تقتضيه المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كون القضية ترفع ضد مصالح أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره يقوم بخدمة عمومية.

أنظر: ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة 2014، دار هومة، الجزائر.

- أنظر المادة 27 من القانون رقم 03/10 السالف الذكر.³³

- /المنشور/ الوزاري المشترك رقم 1809 السالف الذكر، الملحق الفقرة

3-6.³⁴