

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "عقد الامتياز الفلاحي"

The Exploitation of agricultural lands belonging to the private property of the state

الدكتورة: يغلى مريم

أستاذة محاضرة-ب-

جامعة باجي مختار-عناية-

الملخص:

تعتبر الأرض الفلاحية ثروة هامة و أساس يقوم عليه الاستثمار و النهضة الاقتصادية لأي دولة، و لهذا أولت الجزائر أهمية بالغة بتنظيم حق الملكية عموما نظرا لارتباطه الوثيق بالنظام السياسي و الاقتصادي، و بالعقار الفلاحي خصوصا و جعله جزء هام من المنظومة القانونية للملكية العقارية فيها.

و لقد أدت سياسة الدولة الجزائرية التي ترمي للحفاظ على ملكية حق الرقبة، إلى الانتقال من حق الانتفاع الدائم إلى الاستغلال المؤقت للأراضي الفلاحية الذي يكون حصريا وفقا لعقد الامتياز الذي ينتج عنه حقوقا و التزامات في ذمة طرفين تتضارب مصالحهما.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية- عقد الامتياز الفلاحي- استغلال العقار الفلاحي.

Abstract:

The agricultural land is an important wealth and a basis for investment and economic development of any country. Therefore, Algeria gives great importance to the organization of property rights in general due to their close relationship with the political and economic system and with the agricultural real estate in particular.

The policy of the Algerian state aims at preserving the bareownership has led to the transition from the permanent right of utilization to the temporary exploitation of agricultural lands, which is exclusive in accordance with the concession contract, which results in rights and obligations of two conflicting parties.

Keywords: Property right - concession of agricultural real contract- exploitation of agricultural lands

مقدمة:

لقد عرفت النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي في الجزائر مجموعة من المحطات من بداية الاستقلال إلى بداية السبعينات، حيث تم خلال هذه الفترة إنشاء تعاونيات التسيير الذاتي و ذلك على اثر ظهور نظام التسيير الذاتي كنمط تلقائي لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين، أين اعترفت الدولة بهذا الوضع لتسيير العقار الفلاحي بموجب المرسوم 65/63 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تسيير الاستغلالات الفلاحية الشاغرة¹.

و بعد خمسة سنوات على صدور المرسوم السابق، صدر الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة²، حيث منحت الدولة بدون مقابل و لمدة محددة الاستغلالات الفلاحية المتكونة من الأموال المنقولة و العقارية المدرجة ضمن أملاك الدولة، إلى مجموع العمال باعتبار أنهم منتجين و مسؤولين يتعين استفادتهم من ثمار أعمالهم دون إمكانية التصرف فيها أو تملكها بالتقادم أو الحجز عليها، غير أن بقاء العديد من الأراضي شاغرة و دون أي استغلال أدى إلى ظهور الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية³، الذي وسع نطاق الصندوق الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق التأميم الذي شمل أراضي شاسعة كانت تابعة للقطاع الخاص، كان هذا الأمر يهدف إلى تحديد ملكية الأرض و تأميم المتبقى منها و توزيعه على الفلاحين من جهة، و تجميع الفلاحين في شكل تعاونيات الثورة الزراعية و إلغاء الضريبة المفروضة على الأرض و حظر المتاجرة بها من جهة أخرى.

لقد كان للنصوص القانونية التي سنتها الجزائر في هذه الفترة آثار سلبية ترتب عنها ضعف الإنتاج الزراعي و قصور في سد حاجات السكان، و بحثا عن حل مناسب لهذه المشاكل، فلقد تم إيجاد نظام جديد و هو الحيازة عن طريق استصلاح الأراضي بموجب القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بالحيازة العقارية الفلاحية⁴، الذي يجسد فكرة حيازة الأراضي الفلاحية و تملكها، إما عن طريق الاستصلاح الشخصي داخل المحيط و يكون بواسطة التمويل الشخصي للأفراد مع تملك الأرض بعد خمسة سنوات، في حالة تحقق النتيجة، و إما عن طريق الاستصلاح من طرف الدولة، و يعرف في هذه الحالة بالاستصلاح داخل المحيط، حيث تقوم هذه الأخيرة بتمويل و توفير كل مستلزمات العمل وتمنحها للأفراد للعمل بها و تملكها لهم بعد خمسة سنوات إذا تحققت النتيجة.

ثم صدر قانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و الذي يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم⁵، و هو القانون الذي أنشأت بموجبه المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية، حيث يعتبر بمثابة عملية إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، التي نظمها قانون الثورة الزراعية و النصوص

المتعلقة بالتسيير الذاتي في الفلاحة و غيرها من النصوص، و وحد نمط الاستغلال عن طريق الانتفاع الدائم بالأراضي الفلاحية.

و بالرغم من تسجيل بعض النتائج الإيجابية في لهذا القانون، إلا أن التراجع الاقتصادي الذي شهدته الجزائر في منتصف الثمانينات بسبب انهيار أسعار النفط في العالم و تخليها عن نظام اقتصاد السوق الحر، أجبرها على

مواكبة هذه التغيرات عن طريق القانون 25/90 الصادر بتاريخ 18 أوت 1990 المتضمن التوجيه العقاري⁶، الذي نظم من جديد قطاع الفلاحة عن طريق إلغاء قانون الثورة الزراعية، و النص على ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الفلاحي و وجوب استغلاله بما يضمن عدم إلحاق الأضرار به، و إذا كان هذا القانون قد أعاد الاعتبار للعقار الفلاحي إلا أنه أجاز تدخل الدولة لفرض ضوابط و قيود على حق الملكية⁷، فصدر القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة⁸، حيث تبنى حق الاستغلال عن طريق النمط الوحيد و هو عقد الامتياز، الذي يعد بالمقابل حق مؤقت، و ألغى حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19 /87⁹، و على هذا الأساس ارتأينا طرح الإشكالية الآتية: إلى أي مدى يوازن حق استغلال الأراضي الفلاحية المكرس في قانون 03/10 بين المصلحة العامة للدولة باعتبارها مالكة حق الرقبة و بين المصلحة الخاصة للمستثمر صاحب الامتياز؟

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي أساسا و ذلك للوقوف على مضمون النصوص القانونية النازمة لهذا العقد و تحليلها، إلى جانب المنهج التاريخي لتبيان المحطات الرئيسية التي مر بها تطور هذا العقد ابتداء من ظهوره لأول مرة و وصولا إلى آخر المستجدات بشأنه، و عليه سنقسم الموضوع إلى مبحثين، سنتطرق في الأول إلى ماهية عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال الأراضي الفلاحية، بينما نتطرق في المبحث الثاني إلى آثار عقد الامتياز.

المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي كوسيلة لاستغلال الأراضي

لإزالة الغموض عن عقد الامتياز باعتباره نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، و التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 - المذكور أعلاه- ، فإنه يستوجب علينا التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز الفلاحي في المطلب الأول، ثم إلى شروط و إجراءات إعداد العقد في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي. إن تحديد مفهوم عقد الامتياز الفلاحي باعتباره النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة يتطلب تعريف هذا العقد و ذلك من خلال الفرع الأول، ثم تحديد طبيعة القانونية ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي: تنص المادة 1/4 من القانون 03/10 - المذكور سابقا- على أن: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا، من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون "40" سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية."

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع قد حدد طرفي العقد، مدته، أساس الاستغلال (دفتر الشروط)، و مقابل الاستغلال (الإتاوة)، و بناء عليه يمكن استنتاج ما يلي:

- الامتياز عقد يبرم بين الدولة مالكة الرقبة و المستثمر صاحب الامتياز، و يمثل الدولة " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

- الامتياز يرد على استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، و تعرف "الأمالك السطحية" بأنها مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لا سيما المباني و الأغراس و منشآت الري¹⁰.

- الامتياز من عقود المدة، حيث أن المدة القانونية للعقد هي 40 سنة قابلة للتجديد إذا توافرت شروط التجديد، و ذلك على خلاف خاصية الديمومة التي كان يتمتع بها حق الانتفاع في ضوء القانون القديم 19/87 و التي تتعارض مع جدوى ملكية الدولة لهذه الأراضي.

- الامتياز الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز يكون بمقابل مالي.

لقد حدد نص المادة 4 من قانون 03/10 - المذكور سابقا- نطاق تطبيق هذا العقد أو ما يعرف أيضا بقانون "المستثمرات الفلاحية"، التي تعد وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة و غير المنقولة، و من مجموع قطعان الماشي و الدواجن و الحقول و البساتين و الاستثمارات المنجزة، كما نص على طرفي العقد و هما الدولة من جهة و المستثمر صاحب الامتياز من جهة أخرى، و هو كل شخص يمارس نشاطا فلاحيا، و يشارك في تسيير المستثمرة و يستفيد من أرباحها و يتحمل الخسائر التي قد تتجر على ذلك¹¹، فضلا عن المحل و مدة العقد.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي لقد نصت المادة 4 من القانون 03/10 على أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية المتصلة بها يكون على أساس دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، أي عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹².

إن اعتبار قيام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أساس دفتر شروط، أمر من شأنه أن يطرح التساؤل حول طبيعة عقد الامتياز فيما إذا كان عقد إذعان، يذعن من خلاله المستثمر

صاحب الامتياز لما تمليه الدولة من شروط دون مناقشتها، أم أنه عقد يتم باتفاق الطرفين على جميع تفاصيل العقد المزمع إبرامه هذا ما سنتطرق له فيما يلي:

أولاً: عقد الامتياز الفلاحي أساسه دفتر الشروط

يبدو أن دفتر الشروط قد حظي باهتمام المشرع و ذلك عندما سن المرسوم التنفيذي 326/10 المذكور سابقاً، الذي تطرق فيه لتفاصيل هذا الدفتر من خلال الملحق الثالث، و في تسع (09) مواد تضمنت على الترتيب، الهدف من الدفتر، حقوق المستثمر صاحب الامتياز، التزامات المستثمر، الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده، قوام الأمالك الممنوحة، نهاية الامتياز، فسخ الامتياز و أخيراً الشروط المالية للامتياز، و من ثم يعد دفتر الشروط جزء من عقد الامتياز، و بالتالي عمل قانوني نموذجي يوقعه المستثمر صاحب الامتياز دون مناقشة بنوده، مما يجعله أقرب إلى اعتباره عقد إذعان.

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 8 من الملحق الثالث التي تطرقت لفسخ الامتياز من جانب واحد و هو الإدارة، و ذلك عندما يخل المستثمر بالتزامات المنوطة به، أمر من شأنه التشكيك في الطبيعة العقدية لدفتر الشروط و إضفاء الطابع التنظيمي عليه، هذا من جهة.

و من جهة أخرى فإن الإعداد الانفرادي لدفتر الشروط لا يمس بالطابع التعاقدية، بل يعطيه طابع انعقاد الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة¹³، و يعتبر تقديم المستثمر صاحب الامتياز ملف تحويل حق الانتفاع

الدائم إلى حق امتياز بمثابة إيجاب منه، و القبول يكون من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو اللجنة المختصة بذلك التي تجري الدراسة¹⁴.

ثانياً: الطابع الإداري لعقد الامتياز.

إن الإعداد الكلي لعقد الامتياز الفلاحي بجميع تفاصيله من طرف مديرية أملاك الدولة يجعل منه عقداً إدارياً¹⁵، فضلاً عن ذلك يتكون هذا العقد من شقين غير قابلين للتجزئة، الشق الأول و هو دفتر الشروط، أما الشق الثاني فيتمثل في الاتفاق المجسد في العقد نفسه، و تجدر الإشارة إلى أن سريان عقد الامتياز مرهون بتوقيع دفتر الشروط الذي يعد بمثابة العقد المنشئ لعقد الامتياز.

المطلب الثاني: شروط و إجراءات إعداد العقد

يخضع إعداد عقد الامتياز الفلاحي إلى شروط قانونية محددة، كما أنه متى توافرت شروط العقد فإنه يتعين إتباع إجراءات قانونية معنية من أجل إعداده، و بناء عليه سنتطرق في هذا المطلب إلى شروط إعداد العقد في الفرع الأول، ثم إلى الإجراءات المتبعة في ذلك من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول : شروط إعداد عقد الامتياز

بالرجوع إلى المواد 4، 5، 7، 19 من قانون 03/10 -المذكور سابقا- فإنه يتعين لإعداد عقد الامتياز توافر شروط تتعلق بأطرافه من جهة، و شروط تتعلق بمحله من جهة أخرى.

أولا: الشروط المتعلقة بأطراف العقد

ذكرنا سابقا أن عقد الامتياز يبرم بين الدولة مانحة حق استغلال الأملاك الخاصة بها، و بين المستثمر صاحب الامتياز، و بالرجوع إلى قانون 03/10 -المذكور سابقا- نجده قد فرق بينما إذا تعلق الأمر بأعضاء المستثمرات الفلاحية السابقة، أي الأعضاء الذين كانوا يخضعون للقانون القديم 19/87، و بين الأعضاء الجدد.

1- بالنسبة لأعضاء المستثمرات السابقة (قانون 19/87): لا بد من أن تتوفر فيهم الشروط

الآتية:

- الجنسية الجزائرية.

-تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق استغلال (امتياز)، و ذلك لا يمكن إلا إذا كانوا حائزين لعقد رسمي مشهر لحق الانتفاع (في ظل القانون القديم)، أو حائزين على قرار من الوالي يمنحهم حق الانتفاع و الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية¹⁶.

-الوفاء بالالتزامات المنوطة بهم وفقا للقانون 19/87 و المتمثلة في دفع الإتاوات و ثمن الممتلكات المتنازل عنها، بالإضافة إلى المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة¹⁷.

-أن لا يكون هؤلاء الأشخاص قد تم إقصاؤهم من الاستفادة من أحكام هذا القانون¹⁸.

2- بالنسبة للمترشحين الجدد: ينبغي أن تتوفر فيهم:

- الجنسية الجزائرية.

- أن يكون المترشح شخص طبيعي.

- أن لا يكون المترشح قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية.

كما يمكن الاستفادة من عقد امتياز أيضا:

- المستثمرين الذين يريدون توسيع مستثمراتهم.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة.

إن المشرع الجزائري حصر الاستفادة من حق الامتياز على الأشخاص الطبيعيين دون الاعتباريين، لاستحالة استغلال الشخص الاعتباري للعقار الفلاحي استغلالا مباشرا و جماعيا، غير أنه في نفس الوقت لم يشترط المرسوم التنفيذي 438/87 الذي يحدد كفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة

للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعباءه و شروطه، على ضرورة أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخص طبيعي، الأمر الذي يفتح المجال للشخص المعنوي، فضلا عن أن هذا المرسوم التنفيذي لم يشترط الجنسية الجزائرية في الشخص الطبيعي¹⁹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحل العقد (الأرض) بالرجوع إلى نص المادة 2 من قانون 03/10 نجد أنها تنص على أن مجال تطبيق هذا القانون يسري على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المذكور سابقا، و هذه الأراضي هي:

- 1- الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الزراعة.
- 2- أراضي العرش.
- 3- الأراضي المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و التي لم يتم إسترجاعها.

4- الأراضي الموضوعة تحت وصاية الدولة و لم تسترجع.

5- الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية.

6- الأراضي التي ليس لها وارث أو مالك.

و لقد استثنى المشرع في المادة 2 المذكورة أعلاه الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الملحقة للهيئات و المؤسسات من أجل انجاز المهام الموكلة لها.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز

تختلف إجراءات إعداد عقد الامتياز بحسب ما إذا كان الأمر متعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز و هذا ما سنتطرق له (أولا)، أو فيما إذا كان الأمر يتعلق بامتياز الأصول المتوفرة أي منح الامتياز بصفة أصلية و هذا ما سنتطرق له (ثانيا).

أولا : تحويل حق الامتياز الدائم إلى عقد الامتياز

يتعين القيام بإجراءات تحويل حق الامتياز الدائم إلى عقد امتياز²⁰، تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية العقارية و إعادة الأراضي المعنية للدولة²¹، و لقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10 -المذكور

سابقا- على طريقة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، و ضرورة أن يودع ملف التحويل في أجل 18 شهرا تسري من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، و إلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم، و ذلك:

1- بتقديم طلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2-دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي.

3-إذا قبل الملف يبرم العقد و يحرق من طرف مديرية أملاك الدولة.

4-التسجيل في مصلحة التسجيل و الطابع ثم الشهر في المحافظة العقارية، حيث بمجرد الشهر يترتب الحق العيني العقاري²².

ثانيا: امتياز الأصول المتوفرة (منح الامتياز بصفة أصلية)

لقد نصت المادة 17 من القانون 03/10 على منح إدارة الأملاك الوطنية لحق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و كذا الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت و ذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و بعد ترخيص من الوالي، و ذلك عن طريق إعلان الترشح الذي يقوم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²³، من خلال الإعلانات تعلق بمختلف الإدارات العمومية لاسيما الولاية و الدائرة و البلدية و كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي²⁴.

بعد إعلان الترشح من طرف الأشخاص الذين لم يسلكوا سلوكا معاديا تجاه الثورة التحريرية و الذين لهم مؤهلات علمية و فنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها²⁵، و لهذا كان من الضروري احتكاك خريجي الجامعات و المعاهد التي تربط بين المحيط الفلاحي و المستثمر صاحب الامتياز الذي غالبا ما يفتقر للمعرفة بأمر الفلاحة الحديثة، لأن إدخال التقنيات الحديثة على أنشطة التسيير و النتاج و الاستعمال أمثل من شأنه رفع مردودية الإنتاج الفلاحي²⁶.

يتم دراسة طلبات الترشح من طرف لجنة تتكون من الأمين العام للغرفة الفلاحية الولاية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية و ترقية الاستثمار على مستوى مديرية الأراضي الفلاحية، رئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا، يتولى أمانتها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يترأسها مديره، حيث تحرر هذه اللجنة محضرا بدراسة و ترتيب الطلبات ، فيما تعرض قائمة المقبولين من المترشحين على الوالي، مع تمكين المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من نسخة من المحضر، ليحرر الوالي ترخيص منح الامتياز على أساس المحضر المرسل له، الذي يرسل كذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعداد دفتر الشروط، حيث يوقع هذا الأخير من طرف المدير و المترشح المقبول، ليقوم بعدها بتحويل دفتر الشروط مرفق بالملف الإداري إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد منح حق استغلال الأرض الفلاحية و استكمال التسجيل و الإشهار .

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الفلاحي يترتب عقد الامتياز إذا ما استوفى شروط و إجراءات إعداده آثارا قانونية هامة، تتمثل هذه الأخيرة في التزامات و حقوق طرفيه، و عليه سننتظر من خلال هذا المبحث إلى حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز في المطلب الأول، ثم إلى حقوق و التزامات الدولة مالكة حق الرقبة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز

لقد نصت المادة 02 الواردة في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 10-326 على حقوق المستثمر صاحب الامتياز، و هذا ما سنتناوله من خلال الفرع الأول، في حين خصص الفصل الرابع من القانون 03/10 للالتزامات المستثمر صاحب الامتياز و ذلك في المواد من 22 إلى 25، إلى جانب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326، و هذا ما سنتطرق له من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

بالرجوع إلى المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326 نجد أنه عدد حقوق المستثمر صاحب الامتياز و التي يمكن إجمالها فيما يلي :

أولاً: حق الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية و الأملاك الوطنية السطحية المتصلة بها

إن حرية الاستغلال تقضي بأنه لا يجوز لأحد أن يتدخل في كيفية تسيير المستثمر للمستثمرة الفلاحية، فإذا كانت هذه الأخيرة جماعية فإن أصحاب حقوق الامتياز لهم الحرية في تحديد طريقة مشاركة كل منهم عن طريق محرر كتابي لا يحتج به على الغير، على أنه يشترط في حرية استغلال الأراضي أن يكون شخصياً²⁷، و أن أهم ما يميز هذا الحق أي حق الاستغلال هو قابليته للتنازل والتوريث والحجز²⁸، فبالنسبة للتنازل يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكنه ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به²⁹، فالتنازل قد يكون إما لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية (و هنا نكون أمام حق الشفعة)، أو لمترشح جديد قصد اقتناء الحق و يكون ذلك بموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتضمن موافقة الوالي. و يعتبر حق الاستغلال المكرس بموجب عقد امتياز قابلاً للتوريث³⁰، لأن الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة و يكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل ممارسة بعض الخيارات الثلاثة المتمثلة في³¹.

- اختيار واحد منهم ليمثلهم في المستثمرة بموجب وكالة، و هنا يحزر العقد باسمهم جميعاً.
- أن يتنازلوا عن حقهم بمقابل أو مجاناً لأحدهم.
- يمكن للورثة جميعاً أن يتنازلوا عن حقهم لفائدة الغير وفقاً لإجراءات معينة.

كما يحق أيضاً للمستثمر صاحب الامتياز أيضاً رهن الامتياز³²، أي رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، و هذا رغم أن ملكية العقار الفلاحي تعود للدولة و ليس لصاحب الامتياز أي المستثمر، و جاء ذلك بغرض الحصول على المال اللازم لتمويل المشروع الفلاحي³³، و بالمقابل أجاز المشرع إلى جانب رهن حق الاستغلال، إمكانية حجز البنك عليه في حالة عدم تسديد مبلغ القرض، بمعنى أنه يجوز لدائن المستثمر صاحب الامتياز أن يحجز على حصة هذا الأخير رغم أنها ملك للمستثمرة الفلاحية، و هنا لم يوضح المشرع متى نكون أمام حالة حجز حصة صاحب الامتياز و متى

يتم الحجز على أموال المستثمرة باعتبارها تتمتع بالشخصية المعنوية، فضلا عن ذلك فإنه في حالة الحجز على أموال الدولة التي لا يجوز التنفيذ عليها كقاعدة، فإن الإشكال الذي يثار يكمن في الحالة التي يكون فيها المدين شخص طبيعي رهن حق الامتياز على العقار الفلاحي، حيث أن القاعدة تملّي أن يكون محل التنفيذ مملوك للمدين شخصيا أو للكفيل على أساس أن المدين يضمن تنفيذ الالتزام بأمواله و ليس بأموال غيره، كما أن التنفيذ الذي يتم على أموال الغير يقع باطلا لأنه اعتداء على حقوق هذا الغير³⁴.

ثانيا: تجديد حق الاستغلال أو إنهائه

إن طلب التجديد المقدم من المستثمر صاحب الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يكون قبل سنة من تاريخ انتهائه، و ذلك بغرض تمكين الدولة من ممارسة حق الرقابة فيما إذا كان المستثمر قد وفى فعلا بالتزاماته التعاقدية أم لا، و في حالة قبول التجديد فإنه يكون بعقد امتياز جديد لمدة 40 سنة و دفتر شروط جديد أيضا³⁵، على أن يتم التجديد عن طريق طلب خطي من المستثمر صاحب الامتياز أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال مدة اثني عشرة شهرا (12 شهرا) قبل تاريخ انقضاء العقد³⁶، ثم ترسل إدارة الأملاك الوطنية عقد الامتياز بمجرد شهره في المحافظة العقارية إلى الديوان الذي يبلغه بدوره للمستثمر صاحب الامتياز بعد تسجيله على نفقة هذا الأخير في فهرس المستثمرات الفلاحية³⁷.

كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء العقد بطلب منه³⁸، و ذلك بإعذار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل سنة واحدة على الأقل من انتهاء المدة المحددة بالعقد.

ثالثا: الحق في توسيع نطاق المستثمرة.

و يكون ذلك عن طريق حق المستثمر في الحصول على أكثر من امتياز هدفه توسيع استثماره³⁹، و تكوين مستثمرة فلاحية مكونة من قطعة واحدة و ذلك بشرط الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يفصل هذا الأخير في المسألة بناء على شروط تجزئة الأراضي⁴⁰. وتجدر الإشارة إلى أن عملية تجميع الأراضي وفقا لعدة عقود امتياز بهدف تكوين مستثمرة من قطعة واحدة لا يمكن أن يتجاوز في ذلك مساحة المستثمرة لمقدار 10 أضعاف من المستثمرة الفلاحية المرجعية.

رابعا: الحق في الشراكة

نصت المادة 21 من قانون 03/10 على الحق في شراكة المستثمر مع الغير الذي لا بد أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية أو مع شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري، و الهدف من ذلك تظافر الجهود المادية البشرية من أجل تحقيق المشاريع الإنتاجية⁴¹، و تطبيقا للنص السابق جاء المرسوم التنفيذي 10-326 في مادته 26 مبينا شروط هذا العقد، حيث يشترط للقيام بالشراكة إعلام

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دون ضرورة موافقته و هذا لتبسيط إجراءاتها و تفعيلها، فضلا عن إخضاع عقد الشراكة إلى الشكلية القانونية المتمثلة في الكتابة الرسمية لدى الموثق و ليس مديرية أملاك الدولة و ذلك تحت طائلة البطلان إلى جانب التسجيل و الإشهار.

إن الإشكال الذي يطرح بخصوص مسألة الإشهار هو عدم توضيح المشرع المقصود به بالضبط، فيما إذا كان يقصد به الشهر العقاري أو شيء آخر؟

بالرجوع إلى مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية⁴²، نجدتها تنص على عدم إخضاع عقد الشراكة للشهر العقاري، الأمر الذي يتناقض مع أحكام القانون 03/10، فضلا عن تناقض هذا الأخير أيضا مع المنشور الوزاري المشترك الذي يوجب النشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية⁴³.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز مقابل الحقوق التي يتمتع بها مجموعة من الالتزامات من بينها:

أولا: الالتزام بالاستغلال المباشر و الشخصي للمستثمرة

إذا كان يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يستغل و بحرية الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، فإنه يتعين عليه و بالمقابل لتلك الحرية أن يلتزم بذلك مباشرة و شخصيا⁴⁴، و هذا لعدم ترك الأرض الفلاحية بورا⁴⁵، و يترتب على ذلك أنه يتعين على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم شخصيا بأعمال تهيئة الأرض، الحرث، الزرع و الحصاد⁴⁶، و كذا لا يجوز له التأجير أو التنازل من الباطن⁴⁷.

ثانيا: الالتزام بالتسيير الدائم و المنتظم

نصت المادتان 23 و 24 من القانون 03/10 و كذا المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-326 على الالتزام بالتسيير الدائم و المنتظم بهدف الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض، ففي حالة فسخ الامتياز أو وفاة أحد أعضاء المستثمرة أو حالة التماطل في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، فإن ذلك يجب أن لا يؤثر في

عملية الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها و التوقف عن ذلك، بل لابد من إعلام الديوان من أجل استغلال المستثمرة بصفة مؤقتة إلى غاية إعداد منحها بموجب امتياز جديد⁴⁸.

ثالثا: الالتزام بدفع الإتاوة

يعتبر الالتزام بدفع الإتاوة المنصوص عليه وفقا للمادة 4 من القانون 03/10 -المذكور سابقا- نتيجة طبيعية لمنح عقد الامتياز للمستثمر، و تعتبر الإتاوة بمثابة ضريبة على الأرض و ليس على الإنتاج، تمنح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و تختلف الإتاوة باختلاف تصنيف الأراضي ذات

الإمكانيات الفلاحية⁴⁹، و تجدر الإشارة إلى أن الإخلال بدفعها لمدة سنتين متتاليتين أو بعد إشعارين يترتب عليه فسخ العقد من جانب الدولة (فسخ إنفرادي)⁵⁰.

رابعاً: الالتزام بمساعدة أعوان الرقابة

هذا الالتزام نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي 10-326 في الملحق الثالث المتعلق بدفتر الشروط، و تتمثل هذه المساعدة في تسهيل مهمة دخول أعوان الرقابة إلى المستثمرة للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة و كذا بتزويدهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة.

المطلب الثاني: حقوق و التزامات الدولة

يرتب عقد الامتياز الفلاحي إذا ما أبرم صحيحاً مستوفياً للشروط و الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، آثاراً بالنسبة للدولة مآنة حق استغلال الأرض الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز و مالكة حق الرقبة، تتمثل هذه الآثار في الحقوق التي تكتسبها (الفرع الأول) و الالتزامات التي تقع على عاتقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق الدولة مالكة الرقبة

يثبت للدولة باعتبارها طرف في عقد الامتياز الفلاحي مجموعة من الحقوق نذكرها فيما يلي:
أولاً: الحق في ممارسة الرقابة: تمارس الدولة الرقابة على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية باعتبارها مسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي، و هذا نظراً لوظيفتها الاقتصادية و الاجتماعية الهامة⁵¹، حيث يقتضي الحفاظ على الوجهة الفلاحية منع أي تصرف أو فعل من شأنه أن يؤثر على طابعها الفلاحي بحيث ينقص من مردوديتها أو يؤدي إلى عدم استغلالها، و يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يحظى بسلطات واسعة في مراقبة و متابعة تصرفات و نشاط المستثمرين أصحاب حق الامتياز، و تقرير الإدارة (مديرية أملاك الدولة) الفسخ الانفرادي وفقاً لشروط و إجراءات معينة نصت عليها المادة 28 من قانون 03/10 و ما بعدها.

ثانياً: حق ممارسة الشفعة

إن الشفعة وفقاً لنص المادة 794 من القانون المدني عبارة عن رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، و هي تثبت لمالك الرقبة إذا بيع الكل و البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة⁵².
و لقد أجازت المادة 15 من قانون 03/10 للدولة الحق في ممارسة الشفعة بهدف تحقيق المنفعة العامة و حماية الأرض الفلاحية⁵³ و ذلك في حالة التنازل عن حق الاستغلال، و يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً للدولة، و تأتي الدولة في المرتبة الثالثة في حالة التنازل، الشريك على الشيوخ عن الامتياز، و ذلك بعد رفض باقي أعضاء المستثمرة و تنازلهم عن الحق في الشفعة، أما في المستثمرة الفردية فإن الدولة ممثلة في الديوان تأتي في المرتبة الأولى.

ثالثا: حق تجريد المستثمر من حق الاستغلال

يأتي التجريد من حق الاستغلال استثناء في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة⁵⁴، و يكون مقابل منح تعويض عادل على قيمة المنشآت و الأغراس التي أضافها المستثمر، كما يتم تقييم الأراضي محل حق الامتياز و الأملاك السطحية إن وجدت⁵⁵.

رابعا: حق فسخ عقد الامتياز

لقد أجاز القانون لإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة بعد إذار المستثمر صاحب الامتياز بتنفيذ الالتزامات المنوطة به⁵⁶، و في حالة استمرار المخالفة بعد انقضاء المدة الممنوحة في الإذار، فإنه يجوز للدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة فسخ العقد فقط بموجب قرار إداري و دون اللجوء للقضاء⁵⁷، و ما

على المستثمر الذي اعترض على فقدان حقه إلا الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، في أجل شهرين تسري من تاريخ تبليغه بفسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني: التزامات الدولة مالكة الرقبة

إذا كانت الدولة باعتبارها مالكة الرقبة و مانحة حق الامتياز تحظى بحقوق كما سبق تبيانها، فإنها و بالمقابل تقع على عاتقها بعض الالتزامات كما سيأتي تبيانها على النحو الآتي:

أولا: الالتزام بإعداد عقد الامتياز: يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعداد دفتر الشروط للمستثمر صاحب الامتياز⁵⁸، حتى و لو كان هذا الأخير منتقيا إلى مستثمرة جماعية، و يتضمن دفتر الشروط الهوية الكاملة للمستفيد كاسمه و لقبه، تاريخ ميلاده، عنوانه الكامل، و صفته⁵⁹.

و بناء على دفتر الشروط المرسل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقد، و يختلف الأمر فيما لو تعلق الأمر بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، أو فيما إذا تعلق الأمر بمنح امتياز جديد (أول مرة)، ففي الحالة الأولى يتم التأكد من مدى مطابقة دفتر الشروط المحول من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع العقد الإداري المشهر أو القرار الولائي⁶⁰، كما يتم التأكد كذلك من الهوية الكاملة للمستثمر و مدى توافر الشروط المنصوص عليها قانونا لاسيما الجنسية الجزائرية و عدم سلوكه سلوكا معاد لثورة التحرير الوطني⁶¹.

أما في الحالة الثانية يتم مطابقة دفتر الشروط مع الملف الإداري و محضر لجنة المنح أو القرار الولائي أو شهادة الانتفاء حسب الحالة، ثم تحرير العقد ليتم تسجيله مجانا بمفتشية التسجيل و الطابع الواقع في دائرة

اختصاصها مديرية أملاك الدولة⁶²، و في الأخير إيداعه بالمحافظة العقارية مرفقا بدفتر الشروط و وثائق أخرى من أجل القيام بالشهر العقاري المجاني.

ثانيا: الالتزام بالتعويض عند إنهاء عقد الامتياز

بغض النظر عن سبب إنهاء الدولة لعقد الامتياز، فإنها عندما تسترجع الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها بالحالة التي هي عليها و ليس بالحالة التي كانت عليها قبل التعاقد⁶³، حيث تلتزم بتعويض المستثمر على كل إضافة في المستثمرة الفلاحية إذا كانت الأملاك المسترجعة في حالة جيدة، بينما إذا كانت هذه الأخيرة

في حالة سيئة فهنا تقتطع الدولة من التعويض الممنوح للمستثمر نسبة 10 بالمئة كتعويض لها جراء الأضرار التي ألحقها المستثمر بالأملاك المسترجعة⁶⁴.

الخاتمة:

إذا كان المشرع قد تخلى عن فكرة الشيوخ الأبدي الممنوح للمستثمرات الفلاحية بموجب القانون 19/87 الملغى، فإنه و بسن القانون 03-10 يكون قد أقر فكرة الاستغلال الفردي للعقار الفلاحي حصريا عن طريق عقد الامتياز الذي يكيف على أنه عقد محدد المدة ذو طبيعة مركبة، حيث شرع هذا القانون تفاديا لمواطن القصور التي شابت النصوص القانونية التي سبقته، و ذلك في محاولة للنهوض من جديد بالعقار الفلاحي و الحفاظ على الوعاء العقاري المملوك للدولة بهدف تحقيق الأمن الغذائي.

و من خلال هذه الورقة البحثية نستنتج أن:

- القانون 03/10 منح للمستثمرين أصحاب الامتياز حقوقا لم تكن معروفة في ظل القانون الملغى 19/87 و هي حقوق عينية قابلة للتصرف فيها بعيدا عن الدولة مالكة الرقبة.

- القانون 03/10 منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة من أجل الحفاظ على الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي، و يتجلى ذلك من خلال المراقبة الدورية للمستثمرات الفلاحية، ومعاينة المخالفات المرتبطة بتنفيذ المستثمر لالتزاماته التعاقدية المنوطة به و الواردة ضمن نفس القانون، وممارسة حق الشفعة .. الخ، غير أن دور الديوان ليس فعالا و لا يستجيب للأغراض التي وجد من أجلها.

- يعاب على قانون 03/10 أنه أعطى للدولة مالكة الرقبة صلاحية تقرير مصير العقد، و ذلك عندما منح حق فسخ عقد الامتياز من جانب واحد للإدارة، و هو أمر تعسفي طالما أنه يتم دون اللجوء إلى القضاء، و خرق لحق التقاضي المكفول دستوريا.

- إذا كان تكريس قانون 03/10 لحق الاستغلال المؤقت للأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز حفاظا على ملكية الدولة لحق الرقبة، أمر موفق لحد ما، إلا أنه يشكل في الحقيقة خرق و مساس بوضعيات قانونية كانت موجودة من قبل، و حقوق قد اكتسبت في ظل القانون القديم 19/87، الذي منح للمستثمر حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية، و هي الأخرى حقوق مكفولة دستوريا.

و على أساس ما تقدم يكون المشرع من خلال سنة لقانون 03/10 قد وازن نسبيا بين مصلحة المستثمر صاحب الامتياز و الدولة مانحة الامتياز، و في هذا الإطار نقترح:

- تفعيل دور الديوان الوطني لأراضي الفلاحية المتمثل أساس في الرقابة على استغلال العقار الفلاحي، و ذلك بتزويده بالوسائل القانونية و الإمكانيات المادية و البشرية اللازمة.
- وضع مشاريع و خطط تنموية لإعادة النهوض بالقطاع الفلاحي عموما و العقار الفلاحي خصوصا، و ذلك بإشراك جميع الأطراف الفاعلة في الموضوع و لا سيما الفلاحين.
- إعادة الاعتبار لدور القضاء في مجال فسخ عقد الامتياز الفلاحي، و تجريد الإدارة من هذه الصلاحية.

الهوامش:

- 1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد17، المؤرخ في 29 مارس 1963.
- 2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، المؤرخ في 15 فبراير 1969.
- 3- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 97، المؤرخ في 30 نوفمبر 1971.
- 4- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، المؤرخ في 13 ديسمبر 1983.
- 5- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50، المؤرخ في 9 نوفمبر 1987 .
- 6- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.
- 7- دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي و عدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، العدد الثالث ، سبتمبر 2014، ص92.
- 8- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50، المؤرخ في 1 سبتمبر 2010.
- 9- الملغى بموجب المادة 34 من القانون 03/10 المذكور سابقا.
- 10- المادة 4 فقرة 2 من قانون 03/10 المذكور سابقا.
- 11- أمحمد سعد الدين، العقار الفلاحي بين ضرورة التوجيه و واجب الحماية، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، عدد 1، سنة 2016، ص51.
- 12- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد79، المؤرخ في 29 ديسمبر 2010.
- 13- بريك زوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2014-2015، ص 35.
- 14- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2016-2017، ص392.
- 15- بن دوحه عيسى ، بوشربي مريم، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة المسيلة، عدد1، مارس 2016، ص 145.
- 16- الفقرة 1 من المادة 5 من القانون 03/10 المذكور سابقا.
- 17- الفقرة 2 من المادة 5 ق 03/10 المذكور سابقا .
- 18- المادة 7 من القانون 03/10 المذكور سابقا.
- 19- مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، عدد 4، ديسمبر 2017، ص 124.
- 20- المادة 9 من قانون 03/10 المذكور سابقا.

- 21- المادة 30 من قانون 03/10 المذكور سابقا.
- 22- أنظر: بن رقية يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا لقانون 10-03، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة خنشلة، عدد 06، جوان 2016، ص 27 و ما بعدها.
- 23- المادة 25 من المرسوم 10-326 المذكور سابقا.
- 24- مثل مديرية المصالح الفلاحية، القسم الفرعي للفلاحة على مستوى الدائرة المختص إقليميا للأراضي الفلاحية، مقرات الدولة، إدارة أملاك الدولة و غيرها من الإدارات العمومية.
- أنظر المادة 3 من القرار المؤرخ في 11 نوفمبر 2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي و الأملاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة.
- 25- حرز الله كريم، عمرو خليل، تقييم و استغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة البلدة 2، العدد 6، نوفمبر، 2016، ص 220.
- 26- حكيل حكيم، استغلال الأراضي المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2017، ص 120.
- 27- بن دوحه عيسى، بوشري مريم، المقال السابق، ص 146.
- 28- المادة 13 من قانون 03/10 المذكور سابقا.
- 29- المادة 15 من ق 10/ المذكور سابقا 03.
- 30- المادة 25 من ق 03/10 المذكور سابقا.
- 31- حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة الشلف، عدد جوان 2016، ص 165.
- 32- المادة 12 من ق 03/10 المذكور سابقا.
- 33- حرش محمد، المقال السابق، ص 165.
- 34- تكوك شريفة، يحيوي حياة، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية و الإنسانية، عدد 13، ديسمبر 2015، ص 422.
- 35- المادة 4 من القانون 03/10 المذكور سابقا.
- 36- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 المذكور سابقا.
- 37- بن رقية يوسف، المقال السابق، ص 33.
- 38- المادة 6 من القانون 03/10 المذكور سابقا.
- 39- المادة 16 فقرة 2 من قانون 03/10 المذكور سابقا.
- 40- بن دوحه عيسى، بوشري مريم، المقال السابق، ص 146.
- 41- حرش محمد، المقال السابق، ص 165.
- 42- المذكرة رقم 04538 مؤرخة في 24 أبريل 2017.
- 43- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمراني، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري و وزارة المالية، رقم 1809 الصادر في 25 ديسمبر 2017.
- 44- المادة 22 من قانون 03/10 و كذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-326، و المادة 20 من القانون 16/08 المذكورين سابقا.
- 45- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2003، ص 256.
- 46- حكيم حكيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، سنة 2013، ص 175.
- 47- المادة 3 من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المذكور سابقا.
- 48- حكيم حكيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، المرجع السابق، ص 175.

- 49- جبار جميلة، أثر تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة و انعكاسه على التنمية الاقتصادية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، عدد 2، ص 27.
- 50- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، 2013، الجزائر، ص 141.
- 51- مصطفىاوي عابدة، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة البليدة2، عدد 11، ماي 2017، ص 17.
- 52- المادة 795 فقرة 2 من القانون المدني.
- 53- بن دوحة عيسى، بوشري مريم، المقال السابق، ص 143.
- 54- تطبيقا لأحكام القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل و المتمم، و كذا النصوص التنظيمية المطبقة عليه لا سيما المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المعدل بالمرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07/07/2008.
- 55- بوشريط حسناء، الرسالة السابقة، ص 186 و ما بعدها.
- 56- المادة 28 من القانون 03/10 المذكور سابقا.
- 57- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، المرجع السابق، ص 129 و ما بعدها.
- 58- الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 10-326 -السالف الذكر -
- 59- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-326 -السالف الذكر -
- 60- المادة 6 من القانون 10-03 المذكور سابقا.
- 61- المادة 19 من القانون 10-03 المذكور سابقا.
- 62- المادة 8 من القانون 10-03 المذكور سابقا.
- 63- بن رقية يوسف، المقال السابق، ص 39.
- 64- المادة 26 من القانون 10-03 المذكور سابقا.