

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

Concession contract as a mechanism for the exploitation of agricultural property in algerian legislation

صافّة خيرة* ، ملحقة السوقر بجامعة تيارت

safa_kheira@yahoo.com

سنوسي علي، ملحقة السوقر بجامعة تيارت

ali.snouci@univ-tiaret.dz

تاريخ إرسال المقال: 2021/08/01 تاريخ قبول المقال: 2022/01/14 تاريخ نشر المقال: 2022/05/12

الملخص:

يمثل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ويمكن القول أنه عقد إداري يتولى الملتزم بمقتضاه، وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، وهو التعريف المتفق عليه فقها في حين عرفه المشرع الجزائري على أنه عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية. كما يتطلب عقد الامتياز جملة من الشروط لمنحه منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز، ومنها ما يخص المستثمر صاحب الامتياز، مما يمكن الجزم معه أنه نظام لا يستهان به لاستغلال الأراضي الفلاحية بغية الدفع بعجلة التقدم الاقتصادي إلى أرقى المستويات، للتمكن من مجابهة اقتصاديات الدول الأخرى.

الكلمات المفتاحية: مفهوم عقد الامتياز، خصائص عقد الامتياز، شروط تبني عقد الامتياز.

Abstract:

the concession represents the pattern of exploitation of agricultural land belonging to the private property of the state, and it can be said that it is an administrative contract under which the obligor undertakes, and on his responsibility, the management and exploitation of an economic public facility in return for fees charged by the beneficiaries, which is the definition agreed upon in jurisprudence while the algerian legislator defined it as a contract under which the state a natural person of algerian nationality has the right to exploit the agricultural lands belonging to the state's private property, as well as the surface properties connected to it, based on a book of conditions determined by the organization, for a maximum period of forty years, renewable in return for the payment of an annual royalty. The concession contract also requires a number of conditions for granting it, including what is related to the agricultural land in the concession contract, including what concerns the investor who owns the concession, with which it can be asserted that it is a significant system for the exploitation of agricultural land in order to push the

wheel of economic progress to the highest levels, to be able to confront the economies of countries other.

Key words: the concept of the concession contract, the characteristics of the concession contract, the terms of adopting the concession contract.

المقدمة:

بما أن المشرع الجزائري اختار الانفتاح على جل الملكيات العقارية الفلاحية بعدما كانت حكرًا على الدولة، وخاصة في القطاع الاقتصادي، فإنه أعاد سن قواعد وضوابط قانونية تنظيمية للملكية العقارية الفلاحية، وهذا بغية حمايتها وتنظيم وتحديد أصنافها القانونية باعتبارها ثروة وطنية، حيث أصبحت الملكية العقارية الفلاحية تضم كلا من الملكية الوطنية الخاصة، وأماك الخواص بالإضافة إلى الملكية الوقفية، كل هذا تم بموجب إصداره لمجموعة من النصوص القانونية، والتي تمثل الإطار العام للملكية العقارية الفلاحية، لاسيما من خلال القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16/08 ، وكذا القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الذي ألغى القانون رقم 19/87 وحل محله، وهو بيت القصيد، إذ جاء هذا القانون منظما ومحددا لأحكام العقار الفلاحي، سواء من ناحية تحديد قوامه التقني، وكذا أصنافه القانونية، وطرق استغلال الأراضي الفلاحية.

ولعل السبيل الأمثل لاستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقود الامتياز، إذ تحتفظ الدولة بملكية الرقبة وتمنح حق الانتفاع للمستثمرين سواء في إطار مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية، حق الانتفاع هذا يعرف بالانتفاع الدائم الذي تحول في ظل القانون رقم 03/10 إلى حق امتياز، الذي يختلف عن الحقوق العينية الواردة في القانون المدني.

وقد تم تبني نمط الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة، كأداة للاستصلاح، ولاسيما وأنه قام على أعقاب مخلفات القانون رقم 19/87 وما أحدثه من ثورة على مستوى العقار، وهذا بغرض النهوض بالفلاحة، وتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي.

وللوقوف على هذه المعطيات لابد من توضيح مفهوم الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة.

حيث أن تطبيق الأحكام التي جاء بها القانون رقم 03/10 تطرح العديد من الإشكالات القانونية، المتعلقة على وجه الخصوص بعقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة، الأمر الذي أوجب تناوله بالدراسة والاستقصاء.

وعليه يتم طرح الإشكال التالي :

ما هو النظام القانوني الذي خصه كل من القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 لعقد الامتياز باعتباره الآلية التي فضل المشرع الجزائري تبنيها في استغلال العقار الفلاحي بدلا من حق الانتفاع الدائم؟

للإجابة على الإشكال المطروح ارتأيت اتباع المنهج الوصفي التحليلي القائم على استعراض أهم النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالعقار الفلاحي بصفة عامة، وعقد الامتياز على وجه الخصوص.

ومن أجل إفضاء موضوع الدراسة إلى الوجه المقصود قمت بتقسيمه إلى مبحثين يصبان في تحديد الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وإزالة اللبس الذي يشوب المصطلح، حيث تطرقت في المبحث الأول لتعريف عقد الامتياز فقها وتشريعا وحتى قضاءا ثم خصائص عقد الامتياز لتمييزه عن غيره من العقود كونه يتسم بذاتية خاصة تميزه عن غيره من العقود الأخرى، ثم قمت بتسليط الضوء بموجب المبحث الثاني على شروط منح الامتياز، والتي تتراوح بين شروط متعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار، وأخرى ذات صلة بالمستثمر صاحب الامتياز، وخاتمة تناولت أهم النتائج والتوصيات التي حث عليها موضوع الدراسة.

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

أكد المشرع من خلال القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي¹ من خلال نص المادة 17 منه على أن الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وهذا ما أكدته المادة 03 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.²

وعليه فالامتياز يمثل نمط استغلال الأراضي الفلاحية، كما يشكل التخصيص نمط آخر لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمولاك الوطنية الخاصة، وهذا حسب ما نصت عليه المواد 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11.³

ومنه ستكون الدراسة مقتصرة وبموجب هذا المبحث على تحديد مفهوم عقد الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز

سيتم تعريف عقد الامتياز فقها، ثم التعريف القانوني لهذا العقد، مع التعرّيج على التعريف القضائي.

الفرع الأول : التعريف الفقهي لعقد الامتياز

عقد الامتياز هو :

" هو عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه، وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنتهيين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي يتضمنها عقد الامتياز.⁴

يرى جانب من الفقه أن امتياز المرفق العام هو :

" اتفاق تكلف بمقتضاه الإدارة شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام وباعتباره أسلوبا للتسيير، يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق.

كما أن عقد الامتياز يحتوي أحكاما تعاقدية وأخرى تنظيمية، فالبند التنظيمية هي تلك التي تتعلق بتنظيم وتسيير المستثمرات الفلاحية، ويمكن أن تعدل بصورة انفرادية من قبل الإدارة وبدون استشارة المستثمر الذي يحق له أن يطلب تعويضا.

ويحتوي دفتر الشروط الذي تعده السلطة المانحة للامتياز، أما البنود التعاقدية فهي تلك التي تشترط أفضليات مادية ومالية لصالح صاحب الامتياز وترد في الاتفاقية التي تلحق اتفاق الطرفين ولا يمكن تعديلها بصورة انفرادية من قبل الإدارة⁵.

الفرع الثاني : التعريف القانوني لعقد الامتياز

عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁶ حيث نصت على مايلي :

" الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص - المستثمر صاحب الامتياز - حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

ومن خلال هذا التعريف القانوني يتضح مايلي :

- أن المشرع الجزائري حدد تسمية المستفيد من الامتياز بحيث أعطاه اسم المستثمر صاحب الامتياز⁷ وهذا مايدل على مواكبة المشرع للتطورات الاقتصادية ومحاولة منه النهوض بالتنمية الاقتصادية الشاملة وهذا يفتح المجال أمامه من أجل عصرنه وسائل الإنتاج وتشجيعه على الاستثمار في القطاع الفلاحي.

- أن مدة استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10 محددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد وهذا عكس ما كان في القانون رقم 19/87 الذي كان يقوم على نظام حق الانتفاع الدائم⁸.

- أيضا ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع الجزائري منح حق امتياز استغلال الأراضي الفلاحية للأشخاص الطبيعية والمعنوية ذوي الجنسية الجزائرية وهذا طبقا لنص المادة 19 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.⁹

وقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 16/08 الامتياز بأنه : " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة سنوية. " ¹⁰

وبالرجوع إلى التعريف أعلاه فإن قانون التوجيه الفلاحي كرس الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة طبقا للمادة 17 منه، وعرف الامتياز بأنه عقد وبالتالي مهد الطريق للقانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والدليل أنه جاء بنفس التعريف وفقا لنص المادة 04 .

غير أن الإشكال الوارد أن كلا التعريفين سواء في إطار القانون 03/10 أو القانون 16/08 ذكرنا عقد الامتياز دون تحديد طبيعته القانونية فيما إذا كان من عقود القانون الخاص أم العام، كما يلاحظ أن المشرع عرف الامتياز بأنه عقد وليس حق حتى لا يقع اللبس مع حقوق الامتياز المنصوص عليها في القانون المدني.

وبالرجوع إلى قرار مجلس الدولة الجزائري¹¹ الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فإن عقد الامتياز هو : "عقد إداري تمنح السلطة بموجبه الامتياز للمستغل، وذلك بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه. ويبدو بأن التعريف القضائي جاء تماشيا مع فكرة نظام الامتياز أكثر منه عقد.

هذا عن تعريف عقد الامتياز، أما عن الإطار القانوني للعقار الفلاحي الذي يعد عقد الامتياز نمط استغلاله وتمييزا له عن العقار الصناعي محل الاستثمار يمكن القول أن العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو في جبال، أو في صحراء.

وقد عرفت المادة 04 من القانون 25-90 الأراضي الفلاحية بأنها : " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله. "¹²

أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثمار صناعي إنتاجي أو خدماتي.

والعقار الفلاحي ينظمه القانون رقم 03-10¹³ وقبله كان القانون رقم 19-87¹⁴ والمرسوم التنفيذي رقم 51-89¹⁵ والمرسوم التنفيذي رقم 52-89¹⁶ والمرسوم التنفيذي رقم 50-90¹⁷ والمرسوم التنفيذي رقم 51-90¹⁸.

والمرسوم التنفيذي رقم 52-90¹⁹ والمرسوم التنفيذي رقم 326-10²⁰ وكذلك القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي²¹، وكذا القانون رقم 18-83²² والمرسوم رقم 724-83²³ والمرسوم التنفيذي رقم 289-92²⁴ والمرسوم التنفيذي رقم 63-96²⁵ والمرسوم التنفيذي رقم 64-96²⁶ والمرسوم التنفيذي رقم 87-96²⁷ والمرسوم التنفيذي رقم 459-96²⁸ والمرسوم التنفيذي

رقم 97-484²⁹ والمرسوم التنفيذي رقم 97-490³⁰ والمرسوم³¹ والقانون رقم 90-30³² هذا ودون التطرق لكل النصوص الخاصة³³.

وتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر امتاز بخصوصية هامة، وهي أن الجزء الكبير من الأراضي الفلاحية تابعة للدولة بالمقارنة مع الملكية الخاصة، حيث أن سياسة الاستثمار العمومي على اختلاف أنماط تسييره في ظل التوجه الاشتراكي أو اقتصاد السوق، في العقار الفلاحي كانت هي المهيمنة في ظل غياب قطاع خاص قوي وحيوي³⁴.

وإن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي مفتوح وبتحفيزات كبيرة، لأن المراد هو تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الاستثمار المباشر بما يحققه كقيمة مضافة للاقتصاد الوطني طبقا للمادة الأولى من الأمر رقم 01-03 : " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية... إذ جاء الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار لتحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية خاصة منه من كان مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة³⁵ كذلك جاء في الأمر مبدأ ضمان معاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين طبيعيين كانوا أو معنويين. إن العقار الصناعي يحوي الاستثمارات ذات الطابع الصناعي بمفهومها الواسع المرتبط بالأنشطة الاقتصادية المختلفة³⁶.

حيث جاء القانون الجديد المتعلق بالاستثمار³⁷ وألغى التأميم واحتفظ فقط بالنزع والاستيلاء. أما الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلية، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها، حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 10-03 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أن الامتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 10/03 في المواد 12-13-16 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326³⁸ فإن للامتياز خصائص يمكن حصرها فيما يلي :

الفرع الأول: الخصائص العامة لعقد الامتياز

بموجب هذا الفرع سيتم التطرق لعقد الامتياز كونه ذو طابع إداري، يرتب حق عيني عقاري، وكونه محدد المدة، و ذو محل معين .

أولاً: عقد الامتياز ذو طابع إداري :

إن عقد الامتياز يتم بناءا على دفتر الشروط وهو من أهم خصائص الامتياز في القواعد العامة، وعليه فالقانون رقم 10-03 عالج شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة³⁹ أكثر من تعريف حق الامتياز، ومن سمات العمل الإداري صدوره عن جهة إدارية، وهو ما ينطبق على عقد

الامتياز والذي وحد المشرع به سند استغلال الأراضي الفلاحية، خلافا للقانون رقم 87-19⁴⁰ الذي تضمن ازدواجية تتمثل إما في عقد إداري مسجل ومشهر، أو قرار استقادة من الوالي.

ثانيا: حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري :

جاء في المادة 12 من القانون رقم 03/10 بغض النظر عن أحكام القانون المدني⁴¹ يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

ويعرف الحق العيني بأنه رابطة معينة يعطيها القانون لشخص على شيء معين، وأهم ما يميزه هو الآثار القانونية المترتبة عليه وهي حق التتبع والتقدم، ويقصد بحق التتبع أن صاحب الحق العيني يتبعه في أي يد كان، وليس فقط في يد المالك، ويقصد بحق التقدم أن صاحب الحق العيني يتقدم على أصحاب الحقوق العينية الأدنى منه مرتبة، وعلى أصحاب الحقوق الشخصية.

يتضح جليا من أحكام المادة 12 أعلاه، أن المشرع الجزائري أنشأ نوعا جديدا من الحقوق العينية غير تلك المعروفة في القانون المدني، ويتعلق الأمر بحق الامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية، ينتقل للورثة، وهذه الخصوصية تميزه عن حق الانتفاع في القانون المدني، أي أن له طبيعة خاصة.

لقد جاء القانون رقم 03/10 بالية عقد الامتياز لينظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وألغى في المادة 34 منه القانون رقم 87-19 وذلك كنتيجة للمساوئ التي أبرزها هذا الأخير والتي منها :

وضعية المستغلين المتميزة بعدم الاستقرار من إهمال للأراضي الفلاحية، المشاكل الداخلية لأعضاء المستثمرة نتيجة اعتماد العمل الجماعي مما أدى إلى تقسيم المستثمرات أو كرائها وتحويل الأراضي الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما أن الأملاك تم التنازل عنها ولم تسدد قيمتها بالإضافة إلى التغيرات المتكررة للأعضاء.

ثالثا: عقد الامتياز محدد المدة :

جاء في المادة الرابعة من القانون رقم 03/10 أن : " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص - المستثمر صاحب الامتياز - بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية، يحدد كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁴².

يتضح جليا من خلال المادة أعلاه أن من خصائص عقد الامتياز أنه يبرم لمدة معينة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط الذي تعده الدولة ممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي رقم 326/10⁴³ وما يلاحظ أن مدة العقد قابلة للتجديد ولكن ليس بصفة آلية.

إن القانون رقم 03-10 جعل مدة عقد الامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة مؤقتة⁴⁴ متخلية بذلك عن فكرة تأبيد الانتفاع، وأن ما يؤخذ على المشرع الجزائري مساسه بحق مكتسب للفلاحين خاصة الحسني النية منهم، إذ لا يعقل المساس بحق ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، فلا يجوز المساس بالحقوق المكتسبة، إذ جاء في نص المادة 06 من القانون رقم 19/87 : " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة"⁴⁵.

فالمادة أعلاه جعلت من حق الانتفاع دائما غير محدد بمدة معينة، وهو نفس النهج الذي كان متبعاً في الأمر 68-653 وكذا نفس الشيء بالنسبة للأمر رقم 73-71 الذي منح حق انتفاع مؤبد. كما أنه حدد أقصى مدة دون الحد الأدنى والذي يخضع لإرادة المستثمر، وحسب المادة 14 من المرسوم 10-326.⁴⁶

والمادة الثانية من دفتر شروط الامتياز نصت على أن تجديد الامتياز يكون بطلب من المستثمر عند انتهاء مدته، شريطة تقديم الطلب إلى الديوان سنة قبل انتهائه بصفة صريحة وبموجب طلب مكتوب، وجاء أيضاً في دفتر شروط الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن تجديد الإيجار حق مخول للمستثمر.

رابعاً: عقد الامتياز ذو محل معين :

باستقراء أحكام القانون رقم 03-10 لاسيما المادة 04 منه فإن محل عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والتي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 وهذا حسب المادة الثانية من القانون رقم 03-10 وهذا الامتياز يعد أسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية، وما يمكن ملاحظته من خلال التعريف الوارد في المادة الرابعة أنه أضاف الأملاك السطحية المتصلة بالعقار الفلاحي لاسيما المباني والأغراس، ومنشات الري بناء على دفتر شروط لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، كما أن عقد الامتياز يحدد الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية التي يمارس عليها حق الامتياز.

الفرع الثاني: الخصائص الخاصة بعقد الامتياز

سيتم التطرق بموجب هذا الفرع إلى كون حق الامتياز قابل للنقل، حق الامتياز قابل للتنازل، قابل للرهن، قابل للحجز عليه للمدة المتبقية منه، عدم إمكانية تجريد حق الامتياز من المستثمر إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية .

أولاً: حق الامتياز قابل للنقل :

طبقاً للمادة 25 من القانون رقم 03/10 فإن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر، بل ينتقل للورثة ولهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء

مورثهم في المستثمرة، وينتقل حق الامتياز إليهم جميعا على الشيوع وليس لهم حق القسمة المادية⁴⁷، وفي حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة⁴⁸ ولهم إما :

- التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

- في حالة عدم قيام الورثة بأي إجراء فهنا يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاتخاذ تدابير .

ثانيا: حق الامتياز قابل للتنازل :

إعمالا لمقتضيات المادة 12 و 13 من القانون رقم 03/10 وباعتبار أن حق الامتياز يخول حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، فإن القانون رقم 03/10 اعتبر حق الامتياز حق عيني عقاري قابل للتنازل، وبالنتيجة تعين اتباع إجراءات بيع العقار من تسجيل وشهر وإفراغ عقد التنازل في الشكل الرسمي إعمالا للمادة 324 مكرر من القانون المدني⁴⁹.

فمن يرغب في التنازل عن حق الامتياز يجب عليه التقيد بالأحكام الخاصة المنصوص عليها في القانون أعلاه، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ويلاحظ أن المادة 14 من القانون 10-03 أجازت أن يكون التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستثمر للمدة المتبقية بشرط أن يكون سبب التنازل راجع إما لحالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

ثالثا: حق الامتياز قابل للرهن :

وكرست هذه الخاصية المادة 12 من القانون رقم 10-03 وتشكل هذه الخاصية خروجاً عن القواعد العامة⁵⁰ وهو ما يؤكد الطابع الخاص لحق الامتياز الذي يمنح لصاحبه حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض دون سواها، وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة وعصرنتها.

رابعا: حق الامتياز قابل للحجز عليه للمدة المتبقية منه :

تعتبر هذه الخاصية المكرسة في المادة 13 من نفس القانون كنتيجة آلية لقابلية حق الامتياز للرهن لفائدة مؤسسات القرض، ويستنتج أنه عند الحجز فلا يشمل ذلك إلا حق الامتياز رغم أن عقد الامتياز ينصب على الأرض والأموال السطحية المتصلة بها، وأساس ذلك أن المادة 27 من نفس القانون جاء فيها أن الامتيازات والرهن التي تنقل المستثمرة تحسب في مبلغ التعويض الخاص بالأموال السطحية الذي تحدده إدارة أملاك الدولة، وذلك عند انتهاء مدة حق الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 03/10.

وتطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵¹ باعتبار أن حق الامتياز يرتب حقا عينيا له طبيعة خاصة.

أما حكم رسو المزاد على حق الامتياز للمدة المتبقية منه، بعد أن يصبح نهائيا فإنه يسجل ويشهر في المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهنا من رسى عليه المزاد يتقدم إلى الديوان لأجل إمضاء دفتر الشروط ثم بعدها تأتي مرحلة تحرير عقد

الامتياز جديد يخضع لنفس إجراءات حكم رسو المزاد، وقد أضاف القانون رقم 10-03 في المواد 16 والمادة 19 منه وجوب توافر شروط في الشخص الذي يرسو عليه المزاد والتي يجب أن تدرج في دفتر الشروط المعد من المحضر القضائي.

خامسا: عدم إمكانية تجريد حق الامتياز من المستثمر إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية :

رغم أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري إلا أنه يمكن نزع حق الامتياز عندما تكون كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة عمومية أو مصلحة عامة.

وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 والذي صدر تطبيقا للمادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 والمتضمن قانون المالية، والذي يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والخاضعة لأحكام القانون رقم 87-19 والمدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التهيئة والتعمير.⁵²

ما يلاحظ أن المرسوم أعلاه استعمل عبارة استرجاع بدل نزع الملكية للمنفعة العمومية على أساس أن الدولة مالكة للرقبة فيما يخص الأراضي الفلاحية الممنوحة، وقبل صدور المرسوم أعلاه لم يكن هناك أي نص خاص بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ينظم كيفية تجريد الحقوق العقارية الممنوحة من الدولة، وكل ما كان موجودا نص المادة 42 من القانون رقم 87-19 التي لم يذكر فيها سبب التجريد أو التحديد وإنما ذكرت أن ذلك يتم حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به أي قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية.⁵³

باستقراء ما ذكر أعلاه يستخلص أنه فيما عدا حالة إدماج الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية في قطاع عمراني ففي حالة التجريد أو التحديد يرجع إلى الأصل وهو القانون رقم 91/11.⁵⁴

المبحث الثاني: شروط منح عقد الامتياز

نص القانون رقم 10/03 على وجوب توافر شروط لمنح عقد الامتياز، ويجب التفريق بين الشروط الخاصة بالمستثمر، وتلك الخاصة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز.

وعليه يمكن تقسيم الشروط المتعلقة بتكوين عقد الامتياز إلى شروط خاصة بالانعقاد، وبالأرض محل عقد الامتياز، وتلك الخاصة بالمستثمر.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالانعقاد عقد الامتياز

باعتبار أن حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية يمنح بموجب عقد وبالنتيجة لذلك تعين التطرق إلى الشروط العامة لإبرام العقود وهي الرضا والسبب والمحل، فضلا عن الشكلية على أساس أن عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري بموجب نص المادة 12 من القانون 10-03 .

الفرع الأول: طرفي عقد الامتياز :

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁵⁵ على أنه يقوم الديوان بعد دراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 10-03 ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

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

الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز

تتمثل أركان عقد الامتياز في الرضا، والمحل، والشكلية وهو ما سنتم معالجته من خلال الآتي:

أولاً: الرضا :

لا تطرح مسألة الرضا في عقد الامتياز بالنسبة إلى المرشح لعقد الامتياز، وهذا راجع كون هذا الأخير يغلب عليه الطابع التنظيمي لوجود دفتر شروط معد سلفاً وما على المرشح إلا الموافقة دون إمكانية التفاوض، على عكس ما يميز العقود المبرمة بين الخواص كونها تتميز بالطابع التفاوضي مما يجعل من الرضا له طابع خاص في عقد الامتياز محل الدراسة كونه ينصب على عقد يتضمن استغلال أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ثانياً: محل عقد الامتياز :

تطبيقاً لنص المادة الرابعة من القانون 10-03⁵⁶ فإن محل عقد الامتياز ينصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها كالمحلات السكنية، المستودعات، الغراس ومنشآت الري، كما هو الشأن بالنسبة للقانون 87-19 وهذا وفقاً للقواعد العامة التي تشترط أن يكون

محل العقد معين أو قابل للتعين.

ويتم تحديد القطعة الأرضية التي يستعمل عليها حق الامتياز عن طريق إجراء المسح بعد إعداد مخطط معد من طرف مديرية مسح الأراضي، ويتم تحديد المساحة على أساس عدد المنتجين في المستثمرة وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض بمراعاة المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم الخاص بتقسيم الأراضي الفلاحية والذي تعد أحكامه من النظام العام طبقاً للمادة 23 من القانون رقم 16/08.

غير أن الاختلاف يكمن في أن القانون رقم 87-19 نص على انتقال ملكية الأملاك السطحية للمنتفع.

عكس القانون رقم 10-03 الذي لم ينص على ذلك وإنما تسترجع مع الأرض الفلاحية عند انتهاء حق الامتياز.

وذلك ما يستشف من المادة 26 من القانون رقم 10-03 التي تنص : " ... وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها".⁵⁷

ويكون حق استغلال الأراضي الفلاحية حسب القانون 10-03 مفرزا بالنسبة للمستثمرة الفردية أو على الشيوخ بالنسبة للمستثمرة الجماعية أو للورثة الذين انتقل إليهم حق الامتياز وفقا لقواعد الميراث، وإذا أراد المستثمر تشكيل مستثمرة فلاحية فردية فيتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان.

ويجب على هذا الأخير مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية⁵⁸، ويثبت هذا التغيير بموجب عقد امتياز جديد تعده إدارة أملاك الدولة، يسجل ويشهر في المحافظة العقارية.

ثالثا: الشكلية :

إن المبدأ العام في الحقوق العينية جاء في نص المادة 15 من الأمر 74/75، ومضمونه⁵⁹ أن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.

وبالرجوع لأحكام المادة 12 من القانون 10-03 فإن حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري وبالتالي كون عقد الامتياز يتعلق بحق عيني عقاري فلا بد من إفراغ محتواه في عقد رسمي وهو ما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

أما في ظل القانون رقم 87-19 فإن محل عقد الانتفاع هو أيضا حق عيني عقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 08 منه، وعملا بالمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني وجب إفراغه في شكل رسمي وحددت المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 والمتعلق بإعداد العقد الإداري⁶⁰، الجهة المخولة بإعداد هذا العقد وهي إدارة أملاك الدولة، حيث تتولى تحريره في نسخة أصلية ونسختين أخريتين، تخصص الأولى للمحافظة العقارية قصد إشهارها، أما الثانية فتسلم للمستثمرة الفلاحية بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري، كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها كما استمر العمل به حاليا، وتعفي المادتين 05-06 من قانون المالية لسنة 1989 هذا العقد من حقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري.

وحسب المادة 34 من القانون رقم 87-19 فإن أي تغيير في أعضاء المستثمرة لا يحتج به إلا بمراعاة نفس القواعد الأولى، وقد تم التطرق إلى القانون رقم 87-19 فيما يخص شروط التنازل عن حق الانتفاع نتيجة بروز عدة إشكالات واقعية فرضت نفسها وهذا ناتج إما لتنازل بعض الفلاحين عن حق الانتفاع دون احترام الشكليات المطلوبة وإما لوجود قرارات ولائية غير مشهورة، مما أدى ذلك إلى صدور تعليمة وزارية مشتركة تعالج ذلك⁶¹.

وقد اتبع القانون رقم 10-03 نفس المنهج في المادة 18 منه، فأى تغيير للمستثمر يثبت بناء على دفتر الشروط لدى الديوان وبعدد امتياز جديد تعدده إدارة أملاك الدولة، ويشهر في المحافظة العقارية وما يميز عقود الامتياز في إطار القانون 10-03 وجود فهرس خاص بالمستثمرات الفلاحية تسجل فيه عقود الامتياز.⁶²

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز والمستثمر

سيتم التطرق إلى الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز، ثم المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالأرض الفلاحية محل عقد الامتياز :

اشتراط القانون رقم 10-03 أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك التابعة للدولة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي إلى القانون رقم 87/19 وهذا في المادة الثانية منه.

إن الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة متكون من عدة أراضي من مصادر مختلفة، إذ أن القانون رقم 87-19 تم تطبيقه على :

- الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي تتألف حسب المادة 18 منه من :
- أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة.
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والعائدة للأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والتابعة للمشروعات أو المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي.
- أراضي العرش الخاصة بالزراعة.
- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمتروكة ولا صاحب لها أو لا وارث لها بعد قفل عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها.

- كما أن هناك نوع ثاني من الأراضي التي كانت تخضع للقانون رقم 87-19 وبالنتيجة تخضع إلى القانون رقم 10-03 وهي الأراضي التابعة للتسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين.

الفرع الثاني : الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز :

حددت المواد 05-06-07-19 من القانون رقم 10-03 الشروط الواجب توافرها في المستفيد ويجب التفرقة بين حالتين لمنح الامتياز إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية وإما بطريق أصلي بالحصول مباشرة على الامتياز.⁶³

ففيما يتعلق بالشروط المطلوبة لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، نص المشرع في المادة الخامسة من القانون رقم 10-03 على أنه : " يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استقادوا من أحكام القانون رقم 87-19 .

يمكن استخلاص الشروط الواجب توافرها في المستثمر بالرجوع إلى أحكام المواد -06-07-19
04-05 من القانون رقم 10-03 فيما يلي :

أن يكون المستثمر شخصا طبيعيا : ويمكن استخراج هذا الشرط من خلال التعريف الوارد في
المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 أي أن المشرع الجزائري استثنى من تطبيق هذا القانون الأشخاص
المعنوية مهما كانت طبيعتهم، بينما شمل تعريف المستثمر الفلاحي في القانون رقم 08-16 الشخص
المعنوي.⁶⁴

ويمكن تبرير ذلك أنه سواء في ظل القانون رقم 87-19 فقد اشترط في المادة 20 منه مشاركة كل
عضو من أعضاء المستثمرة مباشرة وبصفة شخصية في الأشغال ضمن إطار جماعي.

أما حاليا فالمادة 22 من القانون رقم 10-03 اشترطت على المستثمرين إدارة مستثمراتهم الفلاحية
مباشرة وشخصيا وبالتالي لا يمكن أن يقع هذا الالتزام على عاتق شخص معنوي.

إضافة إلى أن طبيعة العمل المطلوب لاستغلال المستثمرة تتطلب دراية بالمجال الفلاحي وهو ما لا
يمكن تصوره في الشخص المعنوي، وقد ذكرت المادة 22 من القانون رقم 87-19 أن التنازل عن الحصة
لا يكون إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي⁶⁵ وبالتالي يبقى نفس المنهاج المطبق في المادة 17 من القانون
رقم 10-03 بالنسبة للمترشحين الجدد وكذا الفئة الأولى وهم أصحاب المستثمرات في ظل القانون الملغى،
وفي ذات السياق فإن هناك تعليمة وزارية جاء فيها أنه لا يمكن منح الأرض إلا للأشخاص الطبيعيين الذين
يتمتعون بالجنسية الجزائرية.⁶⁶

أما الشرط المهني في الشخص الطبيعي بأن يكون عاملا دائما في القطاع الفلاحي أو مستخدما في
المستثمرات الفلاحية، أو مهندسا أو تقنيا فلاحيا أو عاملا موسميا أو فلاحا شابا أو مجاهدا أو من ذوي
الحقوق، فلم يتطرق له القانون 10-03 بالنسبة للمعنيين بتحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز، لكنه تضمن
شروط مهنية في حالة منح الامتياز بصفة أصلية عن طريق إعلان الترشح عملا بالمادة 17 منه.

أيضا من بين الشروط وفي ذات سياق المادة الرابعة من القانون رقم 10-03 أن يكون المستثمر من
جنسية جزائرية، أيضا أن لا يكون صاحب الامتياز قد سلك سلوكا غير مشرف أثناء حرب التحرير تطبيقا
لنص المادة 19 من القانون رقم 10-03 مع مراعاة نص المادة 17 من ذات القانون فيما يتعلق بمنح إدارة
أمولاك الدولة بطلب من الديوان الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا على
الأمولاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح...

الخاتمة:

وفي ختام موضوع الدراسة يمكن القول أن الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة
للأمولاك الخاصة للدولة يتسم بذاتية خاصة تميزه عن غيره من العقود الأخرى لاسيما كونه يرتب حق عيني

عقاري بخلاف القواعد الواردة في القانون المدني، له جملة من الشروط لا يمنح الامتياز بدونها منها ما تعلق بالمستثمرة محل الامتياز، ومنها ما تعلق المستثمر صاحب الامتياز.

وعليه يمكن استخلاص النتائج التالية :

- لأول مرة المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 03/10 يتراجع عن تأييد حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة منذ الاستقلال، فمن حق انتفاع غير محدد المدة في إطار النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي، إلى حق انتفاع مؤبد بموجب قانون الثورة الزراعية، وإلى حق انتفاع دائم بموجب القانون رقم 19/87 وأخيرا إلى حق امتياز مؤقت بموجب القانون رقم 03/10 وبالتالي مساسه بحق مكتسب، فالحقوق المكتسبة لا يمكن إهدارها عند إلغاء القانون الذي يكرسها، بناء على الدستور والإعلان العالمي لحقوق الإنسان، إذ أنه جاء مجحفا ودفع في نفوس الفلاحين عدم الثقة والتشكيك في القيمة القانونية للعقود التي بحوزتهم.

- باعتبار أن الأملاك السطحية يتم تحديد قيمتها من قبل مديرية أملاك الدولة، فالقانون رقم 03/10 لم يبين المعايير التي على أساسها ذلك، وبالتالي قد يفتح الباب واسعا أمام تعسف الإدارة نتيجة لعدم ضبط المعايير.

وعليه و بناء على ما تقدم يمكن اقتراح التوصيات التالية :

- حماية لحقوق المستثمرين الذين انتهى حق امتيازهم على المستثمرات الفلاحية، كان لزاما أن يتطرق المشرع إلى تبيان المعايير المعتمد عليها لتحديد كفاءات حساب إدارة أملاك الدولة للتعويض عنها كما هو الشأن فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كما أن من شأن ذلك أن يسمح بتسهيل عملية التقييم عند طرح النزاع على القضاء في مبلغ التعويض.

- تعديل أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 محل الدراسة، وذلك بجعل كل تصريح كاذب مصيره رفض ملف التحويل، وفسخ عقد الامتياز.

والسبب في هذا الاقتراح يرجع إلى كون تصور حالة رفض ملف التحويل المقدم من المنتج الفلاحي دون الفسخ فما مصير العقد المسجل والمشهر باسم المنتج محل الرفض.

وفي الأخير يرجى أن يحقق القانون رقم 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10/326 الأهداف المطلوبة،

ولما لا تحقيق الاكتفاء الذاتي في المجال الفلاحي، ومن ثمة الدفع عجلة التقدم الاقتصادي والرفع من مستوى الدولة الجزائري وتمكينها من منافسة اقتصاديات الدول الأخرى عن طريق تصدير منتوجاتها الفلاحية الوطنية.

الهوامش:

- ¹ - القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ل 03 أوت سنة 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.
- ² - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 أوت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية العدد رقم 46 المؤرخة في 2010/08/18 .
- ³ - المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2012/01/12 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.
- ⁴ - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي القاهرة، مصر طبعة 2005 ص106.
- ⁵ - عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون رقم 03/10 جامعة سعد دحلب للسنة الجامعية 2011-2012 ص15.
- ⁶ - القانون رقم 10-03 .
- ⁷ - عرفت المادة 47 من القانون رقم 08/16 المتضمن التوجيه الفلاحي المستثمر كما يلي : " هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا كما هو محدد في أحكام المادة 45 من نفس القانون، ويشارك في تسيير المستثمرة وسيستفيد من أرباحها، ويتحمل الخسائر التي تترتب عن ذلك. "
- ⁸ - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 08 ديسمبر سنة 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، تم إلغاء هذا القانون بالقانون 10-03.
- ⁹ - المادة 19 من القانون رقم 08/16 تنص على : " تحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم. "
- ¹⁰ - القانون رقم 08-16 .
- ¹¹ - المجلة القضائية لمجلس الدولة العدد رقم 05 لسنة 2004 منشورات الساحل الجزائر ص 213.
- ¹² - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 19/11/1990 المعدل بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995.
- ¹³ - القانون رقم 10-03 .
- ¹⁴ - القانون رقم 87-19 ، تم إلغاء هذا القانون بالقانون 10-03.
- ¹⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 12 رمضان عام 1409 الموافق ل 18 أبريل سنة 1989 يحدد كيفية تطبيق المادة 29 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- ¹⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 89-52 المؤرخ في 12 رمضان عام 1409 الموافق ل 18 أبريل سنة 1989 يتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، جريدة رسمية رقم 16 بتاريخ 19/04/1989.
- ¹⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 06 فبراير سنة 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 وكيفيات ذلك.

- ¹⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 06 فبراير سنة 1990 يحدد كفاءات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية رقم 06 بتاريخ 1990/02/07 .
- ¹⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 90-52 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 06 فبراير سنة 1990 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم رقم 88-170 المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1988 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لتعاونية الخدمات الفلاحية، جريدة رسمية رقم 06 بتاريخ 1990/02/07 .
- ²⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق ل 23 ديسمبر سنة 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- ²¹ - القانون رقم 08-16 .
- ²² - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13 أوت سنة 1983 يتضمن حيابة الملكية العقارية الفلاحية.
- ²³ - المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1404 الموافق ل 10 ديسمبر سنة 1983 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13 أوت سنة 1983 يتضمن حيابة الملكية العقارية الفلاحية.
- ²⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 05 محرم عام 1413 الموافق ل 06 يوليو سنة 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفاءات اكتسابها.
- ²⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 07 رمضان عام 1416 الموافق ل 27 يناير سنة 1996 يعرف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكفاءاته، جريدة رسمية رقم 07 بتاريخ 1996/01/28 .
- ²⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 96-64 المؤرخ في 07 رمضان عام 1416 الموافق ل 27 يناير سنة 1996 يحدد إطار تنظيم المهن الفلاحية المشتركة، جريدة رسمية رقم 07 بتاريخ 1996/01/28 .
- ²⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق ل 24 فبراير سنة 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 15 مؤرخة في 1996/02/28.
- ²⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 07 شعبان عام 1417 الموافق ل 18 ديسمبر سنة 1996 يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية.
- ²⁹ - مرسوم تنفيذي رقم 97-484 مؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق ل 15 ديسمبر 1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 83 بتاريخ 1997/12/17 .
- ³⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق ل 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84 بتاريخ 1997/12/21.
- ³¹ - المرسوم المؤرخ في 19 رجب عام 1424 الموافق ل 16 سبتمبر سنة 2003 المتضمن كيفية استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية.
- ³² - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- ³³ - نبيل صقر، العقار الفلاحي، نسا وتطبيقا، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، طبعة جديدة مزيده ومنقحة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2008 ص15
- ³⁴ - محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقالة منشورة بمجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 لسنة 2012 بجامعة غرداية، ص05.
- ³⁵ - المادة 10 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.
- ³⁶ - الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " مداخلة بعنوان الضمانات القانونية المقررة لحماية الملكية العقارية للمستثمر " من إعداد ونوغي نبيل أستاذ محاضر - ب - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بسطيف 02 ص 12 .
- ³⁷ - قانون رقم 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 03 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، المعدل والمتمم.
- ³⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .
- ³⁹ - القانون رقم 10-03 .
- ⁴⁰ - القانون رقم 87-19 الملغى بالقانون 03/10.
- ⁴¹ - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 الجريدة الرسمية العدد رقم 31 المؤرخة في 13/05/2007.
- ⁴² - الأمر رقم 10/01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية العدد 49.
- ⁴³ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .
- ⁴⁴ - والجدير بالذكر أنه وبالرجوع إلى الجريدة الرسمية للمناقشات السنة الرابعة العدد 159 الصادرة بتاريخ 21/07/2010 فقد طالب اتحاد الفلاحين الجزائريين أثناء عرض مشروع قانون 10-03 على المجلس الشعبي الوطني للمصادقة عليه بتمديد مدة عقد الامتياز إلى 99 سنة وأن مدة 40 سنة غير كافية وأنه يجب تحديده بثلاث أجيال بمعدل 33 سنة لكل جيل وذلك لكي يفتح آفاقا واسعة ويضفي الطمأنينة والهدوء ويسمح بالاستقرار في الأرض، وما يمكن قوله حول طلب اتحاد الفلاحين الجزائريين أعلاه أن المشكل لا يطرح في مدة العقد بقدر ما يخص آليات الاستغلال والسياسة الفلاحية المنتهجة لذلك وما يؤكد هذه النقطة أن الانتفاع في إطار القانون 87-19 كان مؤبدا ورغم ذلك لم يتحقق الاستقرار في الأراضي الفلاحية مما أدى إلى التفكير في إلغائه منذ سنة 1997 أي بمرور 10 سنوات فقط من سريانه.
- ⁴⁵ - القانون رقم 87-19 الملغى بالقانون رقم 03/10.
- ⁴⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .
- ⁴⁷ - القانون رقم 10-03 .
- ⁴⁸ - القانون 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.
- ⁴⁹ - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- ⁵⁰ - المادة 884 من القانون المدني التي تشترط في المدين الراهن ملكيته للعقار - الحق العيني -
- ⁵¹ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 لسنة 2008 .

- ⁵² - المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.
- ⁵³ - المادة 42 من القانون رقم 87-19 الملغى بالقانون رقم 10/03 .
- ⁵⁴ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم.
- ⁵⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326.
- ⁵⁶ - القانون رقم 10-03 .
- ⁵⁷ - القانون رقم 10-03.
- ⁵⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 .
- ⁵⁹ - الأمر 74/75 المتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- ⁶⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 90-50.
- ⁶¹ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 تحت عنوان معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، الموقعة من وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية، الصادرة بتاريخ 11/09/2012.
- ⁶² - المادة 15 من المرسوم رقم 10/326 .
- ⁶³ - المواد 07-09 من القانون رقم 10-03 .
- ⁶⁴ - عرفته بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا، القانون رقم 08-16.
- ⁶⁵ - المادة 22 من القانون رقم 87-19 .
- ⁶⁶ - التعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24/08/1991.