

حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الطالبان: نكوك شريفة و يحيوي حياة
مخبر القانون العقاري و البيئة، الفوج
المختص بالعقار الفلاحي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة عبد الحميد بن باديس- مسنغانج

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى الكشف عن الامتياز كاهم إصلاح سارعت إليه الجزائر بعد الاستقلال لتحسين وضعية العقار الفلاحي ونظامه القانوني كعقد إداري مؤقت ذو محل معين يتكون من الدولة المانحة وصاحب الامتياز ويخضع لشروط يحددها دفتر شروط تعدده السلطة العامة ويتعهد صاحب الامتياز باحترامه، وتتعلق هذه الشروط بالملح وهو الأراضي الخاصة للدولة، وبصاحب الامتياز الذي يتعين أن يكون شخصا طبيعيا يلتزم بإدارة المستثمرة الفلاحية شخصا واستغلالها في النشاط المخصص لها ودفع الإتاوة، كما يمكنه رهن العقار وتوريثه والحصول على رخص التعمير.

الكلمات المفتاحية: حق الامتياز، الأراضي الفلاحية، الأملاك الخاصة، الدولة.

Résumé :

Cette étude vise à détecter l'importance de la franchise précipité à l'Algérie après l'indépendance pour améliorer le statut juridique du foncier agricole comme un contrat administratif temporaire consiste à l'état et au concessionnaire, et sous réserve des conditions relies au fonds, un terrain privé à l'état et au concessionnaire la personne physique engagé à la gestion de l'agriculture personnellement et l'exploitation de son activité et le paiement de la redevance, il peut hypothéquer la propriété, la transmettre et obtenir les permis de reconstruction.

Mots clés : Franchise, Les terres agricoles, domaine privé, l'état.

Abstract:

this study aims to detect the important of franchise precipitated Algeria after independence to improve the legal status land agricultural as a contract administrative temporary is to the state and dealer ,and subject to the conditions connected to the funds, private land to the state and dealer the natural person committed to the management of agriculture personally and operation of its activity and payment of the fee, it can mortgage property, the transmit and get permits reconstruction

keys words: Franchising ,Agricultural land,private domain, Country.

أسباب اختيار الموضوع

إن من بين أهم أسباب اختيار موضوع حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ما يلي:

1. قداسة الأرض كونها أرض المليون ونصف المليون شهيد.
2. ارتباط الأرض الفلاحية بالإنتاج.
3. إشكالية أو ما يسمى بأزمة العقار الفلاحي التي يرجع سببها بالدرجة الأولى إلى عدم وجود نظام قانوني موحد خاص بالعقار الفلاحي منذ الاستعمار الفرنسي وإلى حد الساعة.

أهمية الموضوع

ترتبط أهمية الموضوع بأهمية العقار الفلاحي كونه مجال استنزف جهود الدولة وحكوماتها المتعاقبة بالنظر إلى كونه الأداة لتحقيق الاكتفاء الذاتي والتخلص من التبعية الاقتصادية .

مقدمة

لقد سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة بديلة عن الموروث الاستعماري، وكان ذلك من خلال تبني إجراءات قانونية وتنظيمية وهيكلية بدءا بالإصلاح الزراعي والتسيير الذاتي مرورا بقانون الثورة الزراعية ثم إلى حق الانتفاع الدائم وأخيرا إلى حق الامتياز حيث قدمت وزارة الفلاحة العام 2001 مشروع قانون لاستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز وذلك قصد المحافظة على العقار الفلاحي نظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية التي يؤديها خاصة مع شيوع ظاهرة تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة، فعزمت الدولة من خلال القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والمراسيم التطبيقية له خاصة المرسوم رقم 10/326 المؤرخ في 23/12/2010، عزمت على منح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، وذلك لمدة 40 عاما قابلة للتجديد بدلا من حق الانتفاع الدائم مقابل شروط، وهو نظام مستوحى من النظام البريطاني والتونسي، وقد تضمن عدة نقاط تأتي في مقدمتها استبدال حق الانتفاع الدائم بحق الامتياز. فما المقصود بحق الامتياز؟ وما مدى نجاعته كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية وعصرنة المستثمرات الفلاحية وتحسين المستوى المعيشي للفلاح خاصة في الوقت الذي أصبح العقار الفلاحي يعاني كثيرا من غزو العقار السكني والعمل على تحويل الوجهة الحقيقية لهذا الأخير؟.

سنحاول الإجابة عن هذه الإشكالية وفق خطة بسيطة مقسمة إلى بحثين، يتضمن المبحث الأول مفهوم حق الامتياز وذلك من خلال تعريف

حق الامتياز وتحديد الظروف المحيطة به وشروط منحه، بينما يتناول المبحث الثاني آثار حق الامتياز حيث سيتم التطرق إلى حقوق والتزامات صاحب الامتياز ثم أسباب نهاية حق الامتياز إن كانت طبيعية أي بنهاية مدته القانونية أو بطلب من المستفيد أو عن طريق الفسخ الإداري.

المبحث الأول : مفهوم حق الامتياز

تقتضي دراسة مفهوم حق الامتياز التعرض لتعريفه وشروط منحه في المطلب الأول، بينما سنتناول في المطلب الثاني إجراءات الحصول على حق الامتياز.

المطلب الأول: تعريف حق الامتياز

لقد نص قانون التوجيه الفلاحي في مادته الثالثة فقرة ثانية على أن عقد الامتياز" هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية" ⁽¹⁾، وما نلاحظه أن هذا التعريف جاء عاما وغير واضح مما يدفعنا إلى طرح التساؤلات التالية، من هي السلطة المانحة ؟ ومن هو الشخص الذي يمنح له حق الامتياز، هل هو شخص طبيعي أم شخص معنوي ؟ وما هي المدة المحددة لمنح الامتياز ؟.

كل هذه التساؤلات قد أجاب عليها القانون الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة ⁽²⁾، حيث عبر الامتياز بأنه " 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 الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم والمحدد سلفا ملحق بالمرسوم رقم 326/10 ⁽³⁾ لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع

إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية...".

و يخضع منح حق الامتياز إلى جملة شروط تتمثل فيما يلي :

أولاً: الحالة الشخصية للمستفيد: لا يمكن أن يمنح حق الامتياز إلا للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية⁽⁴⁾، ويتم إثبات ذلك عن طريق بطاقة التعريف الوطنية لا غير، وبالتالي لا يجوز للأجانب والأشخاص المعنوية الاستفادة من حق الامتياز على أراضي الدولة الخاصة، كما يجب أن يكون المستفيد بالغاً غير محجور عليه، وأن لا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني⁽⁵⁾.

ثانياً: موضوع العقد

1- المحل:

كما سبق وأشرنا أن حق الامتياز يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وتشمل هذه الأخيرة كلا من الأراضي الفلاحية التي لا مالك لها أو لا وارث لها⁽⁶⁾، كذلك الأراضي المؤممة⁽⁷⁾ والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها في الآجال المحددة في المادة 11 من أمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁸⁾.

وما نلاحظه أن عقد الامتياز حدد بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ويتم تجديد الامتياز بطلب خطي من أعضاء المستثمرة (12) شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه⁽⁹⁾، غير أن المشرع لم يوضح ما إذا كانت هذه المدة قابلة للتجديد مرة واحدة أو أكثر.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على حق الامتياز

يستفيد من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من حق الانتفاع المنظم بموجب القانون رقم 19/87، وحق الامتياز قابل للتنازل والتوريث والحجز، حيث يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة عجزه و/أو بلوغه سن التقاعد، وفي حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به.

غير أنه لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، إلا في إطار تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أما فيما يخص تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر من المستفيدين من حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون 19/87 والحائزين عليه إما بموجب عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو بقرار من الوالي، بشرط أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، ويتعين عليهم ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتغى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.

في حين إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية، على أن يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص :

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 من القانون أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/ أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،
- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

أما الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، فتؤجل معالجة حالاتهم إلى غاية إصدار الحكم النهائي. بعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط الموقع طبقا للمادة 4 من القانون 03/10، من طرف المستثمر صاحب الامتياز والمشهر لدى المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

المبحث الثاني: آثار حق الامتياز

تجدر الإشارة أنه يترتب على حق الامتياز آثار قانونية تتمثل في أن الامتياز يمنح باسم كل مستثمر في مستثمرة جماعية أو فردية في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم⁽¹⁰⁾ إلى حق الامتياز، أو باسم كل الورثة في حالة تقديم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف ممثلهم⁽¹¹⁾. وعموما فإن عقد الامتياز كباقي العقود يكسب حقوق ويرتب التزامات سنتناولها في المطلب الأول، كما أنه ينتهي في حالات معينة نخصص لدراستها المطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز

أولاً: حقوق صاحب الامتياز

1- رهن العقار

يمكن للمستفيد من حق الامتياز أن يوقع رهنا عقاريا يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، على الرغم من أن القانون المدني يوجب أن يكون المدين الراهن مالكا للعقار المرهون وهذا ما نصت عليه المادة 2/884 من القانون المدني⁽¹²⁾، ولذلك نجد تناقضا بين أحكام المادة 2/884 وبين المادة 12 من قانون 03/10 .

كما تنص المادة 13 من قانون 03/10 على قابلية حق الامتياز للحجز، وبالتالي يجوز لدائن صاحب حق الامتياز الحجز على حصته رغم أنها ملك للمستثمرة، وفي هذه الحالة كان يجدر بالمشرع أن يوضح أكثر حالتها الحجز أي متى نكون أمام حجز حصة صاحب الامتياز، ومتى نحجز على أموال المستثمرة طالما لها شخصية معنوية، أضف إلى ذلك الأمر لا يشير أي إشكال إذا وقع الحجز على أموال الدولة الخاصة، كون هذه الأخيرة يجوز الحجز على أموالها إذا كانت مدينة، ولكن الإشكال يطرح إذا كان المدين شخصا طبيعيا رهن حق الامتياز على العقار الفلاحي، فالقاعدة تملئ أن يكون محل التنفيذ مملوكا للمدين شخصا أو الكفيل وعلّة ذلك أن المدين يضمن تنفيذ التزامه بأمواله هو وليس بأموال الغير، كما أن التنفيذ الذي يتم على أموال مملوكة للغير يعتبر اعتداء على حقوق هذا الغير ولذلك يكون التنفيذ باطلا⁽¹³⁾.

وبعبارة أخرى فالمشروع لم يذكر حالة مستثمرة جماعية متعددة الأعضاء وكان أحد أعضائها مسؤولا مدنيا فهنا هل يتم متابعة المستثمر باعتباره عضو في المستثمرة، أم يتم الرجوع على المستثمرة ككل؟.

2- الحق في الحصول على رخص التعمير

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروري لاستغلال أفضل للأراضي، وذلك بالحصول على رخصة بناء أو رخصة الهدم أو أي شهادة من شهادات التعمير بالمفهوم الواسع لها، كما يحق للمستثمر أن يطالب بالقسمة للخروج من حالة الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية، كما تجدر الملاحظة أنه لا يمكن أن تطلب شهادة التجزئة في العقارات الفلاحية وإنما شهادة التقسيم⁽¹⁴⁾، فإن كل ما سبق دراسته يجب أن لا يغير من الوجهة الفلاحية للأرض، وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية وإلا فسخ العقد بمبادرة من الإدارة المانحة له .

3- حق الامتياز قابل للتوريث :

من المستقر شرعا وقضاء أن العلاقة الزوجية سبب من أسباب الميراث⁽¹⁵⁾، وفي حالة وفاة صاحب حق الامتياز ينتقل هذا الحق إلى الورثة وذلك بمنحهم أجل سنة من تاريخ الوفاة، وذلك إما بغرض اختيار أحد يمثلهم ويتكفل بحقوقهم ويتحمل التزامات مورثهم، وإما يتم التنازل لأحد الورثة سواء بمقابل أو بدون مقابل، أو يقوموا بالتنازل عن حقوقهم. أما إذا لم يتم التنازل في أجل سنة بالإجراءات السالفة الذكر، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بذلك⁽¹⁶⁾ .

كما أن الامتياز لا يخول لصاحبه إلا حق الاستغلال، والمتمثل في القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء وكل ما ينتج عن الشيء وبأخذ على سبيل المنفعة⁽¹⁷⁾ .

ثانيا : التزامات صاحب الامتياز

عندما تقوم المستثمرة الفلاحية يقع على عاتق المستثمرين أصحاب الامتياز التزامات نصت عليها المواد من المادة 22 إلى 23 من القانون 03/10، حيث يتعين على كل عضو فيها احترامها وإلا تعرض لعقوبات منصوص عليها في المادة 28 من نفس القانون، وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

1- إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة:

يقصد بالمشاركة في أعمال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة المجهود الإرادي الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها، وبالتالي لا يجوز أن تكون الحصة مجرد نفوذ سياسي يتمتع به المستفيد، وأن يسهر على المحافظة على مصالح المستثمرة مثلما هو ملزم بالمحافظة على مصالحه الخاصة، وعندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لاسيما منها⁽¹⁸⁾:

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ،
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية ،
- توزيع واستعمال المداخل .

2- الالتزام بتسيير واستغلال الأرض الفلاحية في النشاط المخصص له:

ويكون ذلك دون تغيير وجهتها الفلاحية مع عدم تقسيمها أو إلحاق أي ضرر بها، أو تأجيرها من الباطن، أو استعمال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية، وكذا حماية الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة ودائمة تحت طائلة الفسخ.

3- دفع الإتاوة :

يمنح حق الامتياز مقابل إتاوة تدفع كل سنة يحدد وعائها وكيفية تحصيلها وتخصيصها وفقا لقانون المالية، غير أن الإتاوة عبارة عن مبلغ زهيد وهذه الأخيرة تكيف في فرضها من الناحية الشرعية على أنها أراضي خراج لأن الإتاوة هي عبارة عن ضريبة على الأرض لا على الإنتاج⁽¹⁹⁾، فهي تدفع في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، فالدولة تأخذ بمبدأ الإتاوة نتيجة تقديم عمل عام له مصلحة عامة، فهي مبلغ من المال يساهم به ملاك العقارات جبرا أي أنه يعود بمنفعة خاصة إلى فئة معينة من المواطنين والملاحظ أن الإتاوة يدفعها مالك العقار وهذا ما ينافي حق الامتياز، كون المستفيد في هذه الحالة لا يملك العقار وإنما يملك حق الاستغلال.

كما يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، فهذا الفهرس "يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة"⁽²⁰⁾ .

المطلب الثاني: نهاية حق الامتياز

ينتهي حق الامتياز في الحالات الآتية :

1- انقضاء المدة :

بمجرد ما تنتضي مدة الامتياز القانونية المحددة بأربعين (40) سنة في حالة عدم تجديدها عن طريق طلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز، ويودع 12 شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁽²¹⁾، وهي النهاية الطبيعية التي تؤدي حتما إلى نهاية حق الامتياز بفك الارتباط بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب حق الامتياز⁽²²⁾ .

لكن ما نلاحظه أن المشرع وضع الحد الأدنى لتجديد حق الامتياز ب12 شهر، بينما لم يحدد الحد الأقصى وهذا ما قد ينجم عنه عدة تأويلات ونزاعات.

2- التنازل:

يعد التنازل النهاية الغير طبيعية لحق الامتياز وهو يتمثل في تخلي صاحب حق الامتياز عن حصته في مستثمرة فلاحية سواء كانت فردية أو جماعية قبل انتهاء المدة المحددة قانونا، ويكون هذا التنازل مجانا إذا رغب صاحبه في منحه لأحد ذوي حقوقه، ولكن يقتصر هذا على المدة المتبقية من الامتياز ويكون في حالات، إما بلوغ صاحب حق الامتياز سن التقاعد أو في حالة عجزه⁽²³⁾، كما يجوز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطار أعضاء المستثمرة الآخرين قصد ممارستهم لحقهم في الشفعة، عن طريق إخطارهم بوصول استلام ويتعين عليهم الرد في أجل 30 يوما، فإذا كان الرد ايجابيا في اقتناء حق الامتياز يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر المتنازل بغرض المباشرة في إجراءات التنازل، أما إذا كان ردهم سلبيا يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة حق الشفعة⁽²⁴⁾، لكون هذا الأخير يملك حق الرقبة⁽²⁵⁾ ويعلم في هذه الحالة المستثمر المتنازل، غير أنه إذا لم يرغب المستثمرون المتبقون في المستثمرة الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ممارسة حق الشفعة، يطلب هذا الأخير من إدارة أملاك الدولة بعد ترخيص الوالي بمواصلة التنازل على حق الامتياز وتعطى هنا الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين، ثم المستثمرون أصحاب الامتياز المحاذين ممن يرغبون في توسيع مستثمراتهم، وأخيرا الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية، ويقدمون في هذا الصدد مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها⁽²⁶⁾.

3- الفسخ :

نظرا لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، يمكن للإدارة أن تلجأ إلى فسخ الامتياز في حالة إخلال صاحب حق الامتياز بالتزاماته المحددة في دفتر الشروط كما سبق ذكرها آنفا.

في حالة عدم احترام المستثمر صاحب الامتياز التزاماته التي تتم معابنتها من طرف محضر قضائي، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بإعداره لكي يمتثل للالتزاماته المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة عدم امتثاله بعد الإعدار، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (27) باللجوء إلى فسخ عقد الامتياز. وللإشارة، فإن هذه الإخلالات تعابنها لجنة ولائية تتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيسا،
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه،
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه (28).

الخاتمة

من خلال ما سبق دراسته يظهر لنا جليا أن المشرع اقتصر في منح حق الامتياز للأشخاص الطبيعية، ذوي الجنسية الجزائرية وبذلك يكون قد خطى خطوة ايجابية بإقصاء الاستثمار الأجنبي على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .

كما منح للمستفيدين مجموعة من الحقوق كرهن العقار والحصول على رخص التعمير، وفي المقابل ألقى على صاحب حق الامتياز التزامات، منها دفع إتاوة وبهذا تكون الدولة قد ساعدت المستثمرين على تحسين أوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية من جهة، ومن جهة أخرى ملئ خزينة الدولة .

كما أن بقاء الدولة متمتعة بحق الرقبة عن طريق امتلاكها سلطة المراقبة يحد من المتاجرة بأملكها. لكن وبالرغم من كل هذه الايجابيات التي يعكسها حق الامتياز إلا أننا لاحظنا بعض النقائص ندعو المشرع إلى تداركها في التعديلات المقبلة والمتمثلة في :

أولا : أن المشرع لم يحدد مدة تجديد حق الامتياز، فقد وضع حدا أقصى ب 40 سنة مع قابليتها للتجديد ولذلك يرجى من المشرع أن يحدد عدد المرات التي يجدد فيها حق الامتياز، هل هي مرة واحدة أم مرتين؟.

ثانيا : تحديد الحد الأقصى إلى جانب الحد الأدنى لتاريخ تجديد حق الامتياز، حيث حدد هذا الأخير بحد أدنى ب 12 شهرا قبل تاريخ انقضائه، وترك المجال مفتوحا فيما يخص الحد الأقصى .

ثالثا : إلزام الدولة نفسها احترام الوجهة الفلاحية للأرض والحد من نزوح العقار الحضري على العقار الفلاحي، لاسيما إذا جاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأدمج عقارات فلاحية في مجموعة العقارات القابلة للتعمير، هذا ما يطرح تناقضا بين المادة 15 من قانون 16/08 والمادة 36 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .

الهوامش:

- 1- المادة 3/ 2 من القانون رقم 16/08 مؤرخ في 3 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.
- 2- المادة 4 من القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2010 .
- 3- مرسوم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- 4- الأمر رقم 01/05 للمؤرخ في 2005/02/27 المتضمن قانون الجنسية الجزائري، ج ر عدد 15 لسنة 2005.

- 5- بن رقية بن يوسف " شرح قانون المستثمرات الفلاحية" الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، الطبعة الأولى 2001، ص.29
- 6- عمار علوي" الملكية والنظام العقاري في الجزائر" دار هومة للنشر، الجزائر، الطبعة الرابعة 2006 ،وبن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص. 198.
- 7- حمدي باشا عمر"حماية الملكية العقارية الخاصة" دار هومة للنشر، الجزائر، ص. 114.
- 8- المادة 11 من الأمر 26/95 المؤرخ في 1995/11/25، جريدة رسمية عدد 55 . عمر حمدي باشا، ليلي زروقي"المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام"دار هومة للنشر، الجزائر، الطبعة الثالثة 2007، ص.163.9
- 9- المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79 لسنة 2010.
- 10- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ،مرجع سابق، ص. 113.
- 11-المادة 12 من المرسوم 326/10 .
- 12-حمدي باشا عمر" محررات شهر الحيازة ،عقد الشهرة - شهادة الحيازة "، دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 2002 ص 155. والمادة 2/884 من القانون المدني الجزائري.
- 13- العربي شحط عبد القادر"طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية"، منشورات الألفية الثالثة ،سنة 2010، ص. 49 .
- 14- حمدي باشا عمر" نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام " ،دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ص. 91.
- 15- حمدي باشا عمر"القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا"دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 2003، ص.187.
- 16- المادة 25 من القانون 03 /10 .
- 17- مزيان محمد الأمين، دروس ملقاة على طلبة الماستر تخصص إدارة عامة .
- 18- المادة 22 من القانون 03/10.
- 19- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص. 147.
- 20- المادة 13 من القانون رقم 16./08
- 21- المادة 14 من المرسوم 326./10
- 22- محمد الصغير بعلي" القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري"دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2004، ص. 255.
- 23- المادة 14 من القانون 03/10.
- 24- المادة 794 من القانون المدني الجزائري.
- 25- بربارة عبد الرحمن "شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية" منشورات البغدادي، الجزائر، طبعة ثالثة مزيدة ومنقحة 2011، ص. 366.

26- المادة 22 من المرسوم رقم 326/10. والمادة 17 من القانون 03/10.

27- المادة 28 من القانون 03/10.

28- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 83/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 تعدل وتنتم المادة 3 من المرسوم رقم 484/97 .