

جامعة عمار ثلجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



العنوان :

الإمتياز الفلاحي

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون
تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

أ.د لحاق عيسى

من إعداد :

1. قصاص لخضر

2. عباسي اسماعيل

لجنة المناقشة :

الصفة	الإسم واللقب
رئيسا	أ.د رزق الله العربي
مناقشا	أ.د تاج عطاء الله
مشرفا	أ.د لحاق عيسى

السنة الدراسية : 1447/1446 هـ - 2025-2026 م



شكر وتقدير

قال تعالى في سورة العلق:

﴿اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ * خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ * اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ

* الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ * عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ﴾ (العلق: 1-5)

"بدايةً، أرفع أسمى آيات الشكر والعرفان لله عز وجل على توفيقه وتيسيره

إتمام هذا العمل بنجاح.

وإني أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى سعادة الأستاذ المشرف: أ.د. لحاق

عيسى ، على تفضله بالإشراف

على هذا الموضوع، وعلى ما قدمه لي من نصائح قيمة وتوجيهات سديدة،

لم يبخل علينا وقته وجهده رغم مشاغله الكثيرة،

فجزاه الله خير الجزاء .

كما نخص بالشكر الجزيل لجنة المناقشة الموقرة، ونشكر جميع الأساتذة الأفاضل

على دعمهم، إلى كافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق

والعلوم السياسية جامعة عمار ثلجي

إهداء

"إلى من أرسله الله رحمة للعالمين، وإلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة

ونصح الأمة، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، أزكى الصلوات وأتم التسليم.

إلى والدي الكريم، سندي وعوني، ونور دربي ووجهتي من كانت دعواتهما صادقة
أبلغ الأثر في نجاحي وتوفيقي.

إلى أُمي ، مصدر قوتي وسندي في الحياة، الذي رافقتني منذ خطواتي الأولى في
طلب العلم ، إلى أخواتي ،أنتم عوني وسندي الذي لا يميل.

إلى كل نبضة دفء في بيتي الصغير، وإلى عائلتي الجميلة.

إلى أستاذي أ.د. لحاق عيسى ، الذي مدى لي يد العون وقدم لي التوجيه والإرشاد،
فله مني كل الشناء والتقدير بعدد قطرات المطر على جهوده القيمة

إلى كل من ساهم وأعاننا في إتمام هذه المذكرة، وإلى كافة زملائنا في كلية الحقوق،
وإلى كل الأحباب الذين ذكرهم قلبي ونسيهم قلمي."

قصاص لخضر

إهداء

"إلى من أرسله الله رحمة للعالمين، وإلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة

ونصح الأمة، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم، أزكى الصلوات وأتم التسليم.

إلى والدي الكريم، سندي وعوني، ونور دربي ووجهتي من كانت دعواتهما الصادقة
أبلغ الأثر في نجاحي وتوفيقي.

إلى أُمي ، مصدر قوتي وسندي في الحياة ، الذي رافقتني منذ خطواتي الأولى في
طلب العلم، وإلى أخواتي ،أنتم عوني وسندي الذي لا يميل.

إلى كل نبضة دفء في بيتي الصغير، وإلى عائلتي الجميلة.

إلى أستاذي أ.د. لحاق عيسى ، الذي مدى لي يد العون وقدم لي التوجيه والإرشاد،
فله مني كل الثناء والتقدير بعدد قطرات المطر على جهوده القيمة

إلى كل من ساهم وأعاننا في إتمام هذه المذكرة، وإلى كافة زملائنا في كلية الحقوق،
وإلى كل الأحباب الذين ذكرهم قلبي ونسيهم قلبي.

عباسي إسماعيل

المخلص

ملخص :

تتناول هذه المذكرة دراسة نظام الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري باعتباره آلية قانونية لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة حيث تم التطرق إلى مفهوم وخصائص الامتياز الفلاحي ، كما تم تسليط الضوء على الامتياز الفلاحي في إطار الاستغلال وفق القانون رقم 10-03، سواء عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، أو عن طريق الإعلان لفائدة المستثمرين الراغبين في الاستثمار الفلاحي .

أما الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح، من خلال التعديلات التنظيمية الحديثة، لاسيما ما جاء به المنشور الوزاري المشترك رقم 1938 المتعلق بكيفية الاستفادة من الأراضي الفلاحية الذي يخص المشاريع الفلاحية المصغرة و الكبرى، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي يخص المشاريع ذات طابع استراتيجي ، وذلك بهدف تعزيز الاستثمار الفلاحي، وتبسيط إجراءات منح العقار الفلاحي، وتحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية. كما تناولت الدراسة الإجراءات القانونية لإبرام عقد الامتياز الفلاحي ، مع حقوق والتزامات صاحب الامتياز والإدارة المانحة، إضافة إلى حالات الإخلال بأحكام العقد والآثار المترتبة عنه، وكذا أسباب إنهاء الامتياز الفلاحي.

الكلمات المفتاحية : الامتياز الفلاحي، العقار الفلاحي، الإستغلال ، الإستصلاح ، حقوق والتزامات صاحب الامتياز

Abstract :

This memorandum deals with the study of the agricultural concession system in Algerian legislation as a legal mechanism for regulating the exploitation of agricultural lands belonging to the state's private property. The concept and characteristics of agricultural concession were addressed, and agricultural concession was highlighted in the context of exploitation in accordance with Law No. 10-03, whether by converting the permanent usufruct right to the concession right, or by advertising for the benefit of investors wishing to invest in agricultural investment.

As for the agricultural concession within the framework of reclamation, through recent regulatory amendments, especially what was stated in Joint Ministerial Circular No. 1938 regarding how to benefit from agricultural lands, which concerns small and large agricultural projects, as well as Executive Decree No. 24-55, amending and supplementing Executive Decree No. 21-432, which concerns projects of a strategic nature, with the aim of promoting agricultural investment, simplifying the procedures for granting agricultural real estate, and achieving optimal land exploitation. The farmer.

The study also dealt with the legal procedures for concluding an agricultural concession contract, with the rights and obligations of the concessionaire and the granting administration, in addition to cases of breach of the provisions of the contract and its consequences, as well as the reasons for terminating the agricultural concession

Keywords: agricultural concession, agricultural real estate, exploitation, reclamation, rights and obligations of the concessionaire

: Résumé

Ce mémorandum examine le système des concessions agricoles dans la législation algérienne en tant que mécanisme juridique de régulation de l'exploitation des terres agricoles appartenant au domaine public. Il aborde le concept et les caractéristiques de la concession agricole et met en lumière son application dans le cadre de l'exploitation prévue par la loi n° 10-03, que ce soit par la conversion du droit d'usufruit permanent en droit de concession ou par la publication d'annonces à destination des investisseurs souhaitant investir dans l'agriculture.

Concernant les concessions agricoles dans le cadre de la bonification des terres, les récentes modifications réglementaires, notamment celles introduites par la circulaire ministérielle conjointe n° 1938 relative aux modalités d'utilisation des terres agricoles pour les petits et grands projets agricoles, et par le décret exécutif n° 24-55 modifiant et complétant le décret exécutif n° 21-432 relatif aux projets stratégiques, visent à promouvoir l'investissement agricole, à simplifier les procédures d'attribution des terres agricoles et à optimiser leur utilisation.

L'étude porte également sur les procédures juridiques de conclusion d'un contrat de concession agricole, les droits et obligations du concessionnaire et de l'autorité concédante, ainsi que sur les cas de rupture de contrat et leurs conséquences, et les motifs de résiliation d'une concession agricole.

Mots-clés : concession agricole, terres agricoles, exploitation, remise en état, droits et obligations du concessionnaire

فهرس

المحتويات

الصفحة	فهرس المحتويات
	شكر وتقدير
	الإهداء
	مقدمة
	الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للامتياز الفلاحي
	تمهيد
	المبحث الأول : مفهوم الإمتياز الفلاحي
07	المطلب الأول : تعريف الإمتياز
07	الفرع الأول: لغة
07	الفرع الثاني: إصطلاحا
12	المطلب الثاني : تعريف الإمتياز الفلاحي
12	الفرع الأول : العقار الفلاحي
16	الفرع الثاني : الإمتياز الفلاحي
18	المطلب الثالث : خصائص الإمتياز الفلاحي
18	الفرع الأول: الخصائص العامة
19	الفرع الثاني: الخصائص الخاصة
	المبحث الثاني : أحكام الإمتياز الفلاحي
21	المطلب الأول : شروط انعقاد الإمتياز الفلاحي
22	الفرع الأول : ابرام عقد الإمتياز الفلاحي
25	الفرع الثاني : تنفيذ ونفاذ الإمتياز الفلاحي
28	المطلب الثاني : جزاء الاخلال بأحكام الإمتياز الفلاحي
32	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : منح الإمتياز الفلاحي وآثاره
	تمهيد
	المبحث الأول : منح الإمتياز الفلاحي
35	المطلب الأول : الإمتياز الفلاحي في اطار الاستغلال
35	الفرع الأول : تحويل حق الانتفاع الدائم
40	الفرع الثاني : عن طريق اعلان (بصفة أصلية)
41	المطلب الثاني : الإمتياز الفلاحي في اطار الاستصلاح
42	الفرع الأول : المشاريع الفلاحية طبقا المرسوم الوزاري المشترك 1839
47	الفرع الثاني : المشاريع ذات طابع الاستراتيجي طبقا للمرسوم 55/24
	المبحث الثاني : آثار الإمتياز الفلاحي
53	المطلب الأول : حقوق والتزامات صاحب الإمتياز و الادارة المانحة
53	الفرع الأول : حقوق والتزامات صاحب الإمتياز
59	الفرع الثاني : حقوق والتزامات الإدارة المانحة
64	المطلب الثاني : إنهاء الإمتياز الفلاحي
65	الفرع الأول : الإنهاء الطبيعي
67	الفرع الثاني : الإنهاء غير الطبيعي
70	خلاصة الفصل
	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع

فهرس الأَشكال

الصفحة	فهرس الأشكال
18	شكل رقم 01 : يوضح الخصائص العامة لعقد الامتياز الفلاحي
19	شكل رقم 02 : يوضح الخصائص العامة لعقد الامتياز الفلاحي
22	شكل رقم 03 : يمثل أطراف عقد الإمتياز الفلاحي
27	شكل رقم 04 : يمثل جزاء الإخلال بأحكام الإمتياز الفلاحي
33	شكل رقم 05: يوضح طرق منح الإمتياز الفلاحي
34	شكل رقم 06: يوضح منح الإمتياز الفلاحي في اطار الاستغلال
41	شكل رقم 07: يوضح منح الإمتياز الفلاحي في اطار الاستصلاح

مقدمة

يُعدّ تحقيق الأمن الغذائي من بين الأولويات الإستراتيجية التي انتهجتها الجزائر منذ الاستقلال، إدراكًا منها لأهمية الأرض الفلاحية في دعم الاقتصاد الوطني وضمان الاستقرار الاجتماعي. وفي هذا السياق، شكّل تنظيم العقار الفلاحي محورًا أساسيًا في مختلف الإصلاحات التي مست القطاع الزراعي، حيث سعت الدولة إلى إيجاد صيغ قانونية وتنظيمية تضمن استغلالًا أمثل للأراضي الفلاحية وتحقيق مردودية إنتاجية مستدامة.

ومن بين أهم الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في هذا المجال نظام الامتياز الفلاحي، الذي يُقصد به منح الدولة، باعتبارها مالكة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، حق استغلال هذه الأراضي لفائدة الفلاحين أو المستثمرين بموجب عقد إداري محدد المدة، مقابل التزامهم باستغلالها بصفة فعلية ومنتظمة وفق الشروط القانونية والتنظيمية المعمول بها، دون أن يترتب عن ذلك نقل حق الملكية، ويُعد الامتياز الفلاحي بذلك صيغة قانونية توازن بين احتفاظ الدولة بملكية الأرض وضمان استقرار المستغل ومنحه حماية قانونية تشجعه على الاستثمار والإنتاج.

وقد مرّ نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر بعدة مراحل تاريخية تعكس تطور السياسة العقارية والزراعية للدولة. فبعد مرحلة التسيير الذاتي عقب الاستقلال، ثم مرحلة الثورة الزراعية التي كرّست مبدأ الملكية الجماعية للأراضي، ثم جاءت إصلاحات الثمانينيات التي اعتمدت نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب القانون رقم 87-19، حيث مُنح الفلاحون حق الانتفاع الدائم بالأراضي دون نقل ملكيتها، غير أن التحولات الاقتصادية وتوجه الدولة نحو اقتصاد السوق استوجبت إعادة تنظيم هذا النظام، فصدر القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي أقرّ نظام الامتياز الفلاحي كصيغة جديدة تقوم على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز محدد المدة وقابل للتجديد، مع إخضاعه لشروط وضوابط قانونية.

تم صدور المرسوم رقم 432/21 في إطار تنظيم بعض الجوانب القانونية والإدارية، حيث يهدف هذا النص إلى ضبط الإجراءات وتوضيح الحقوق والواجبات المرتبطة بالمجال الذي يشمل، ويأتي هذا القانون ضمن سلسلة من الإصلاحات التشريعية التي تسعى إلى تحسين تسيير المرافق وتعزيز الفعالية القانونية، وعليه، فإن دراسة نظام الامتياز الفلاحي تقتضي الوقوف على مفهومه وأحكام الإمتياز الفلاحي، ثم منح الإمتياز الفلاحي

مقدمة

وأثارة ، لما لذلك من أهمية في فهم الإطار القانوني المنظم للعقار الفلاحي ومدى مساهمته في تحقيق أهداف التنمية الزراعية والأمن الغذائي.

1. أهمية الموضوع:

- ✓ تتجلى أهمية موضوع الامتياز الفلاحي في الجزائر في عدة جوانب قانونية واقتصادية واجتماعية، وتتمثل في:
- ✓ دعم الأمن الغذائي من خلال ضمان استغلال فعال ومستدام للأراضي الفلاحية ورفع الإنتاج الزراعي.
- ✓ تنظيم العلاقة القانونية بين الدولة والمستثمر عبر تحديد الحقوق والالتزامات لتحقيق الاستقرار القانوني.
- ✓ حماية العقار الفلاحي من الإهمال أو التحويل غير المشروع، والحفاظ عليه كأحد أهم الموارد الاقتصادية للدولة.

2. أهداف الموضوع:

- ❖ تتمثل أهداف الامتياز الفلاحي في ثلاث نقاط أساسية:
- ❖ توضيح كيفية منح الامتياز الفلاحي في إطار الاستغلال والاستصلاح، من خلال بيان الإجراءات والشروط القانونية والتنظيمية التي تحكم عملية منح العقار الفلاحي
- ❖ ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية من خلال تمكين المستثمرين من استغلالها بصفة قانونية ومنظمة ترفع من مردوديتها وإنتاجيتها.
- ❖ تحقيق الاستقرار القانوني في القطاع الفلاحي عبر تحديد حقوق وواجبات المستفيدين، بما يشجع على الاستثمار طويل المدى.
- ❖ المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي ومنع تحويلها عن وجهتها الزراعية، حفاظاً على الثروة العقارية ودعمًا للتنمية المستدامة.

3. أسباب ودوافع اختيار الموضوع:

تتمثل دوافع اختيار موضوع الامتياز الفلاحي في ما يلي باختصار:

- ✚ أهميته القانونية والاقتصادية ودوره في تنظيم العقار الفلاحي ودعم الأمن الغذائي.
- ✚ كثرة الإشكالات التطبيقية التي يثيرها في الواقع العملي.

الدافع المهني بحكم العمل في المحافظة العقارية والاحتكاك المباشر بملفات الامتياز الفلاحي.

4. الإشكالية:

انطلاقاً مما سبق، يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري منح العقار الفلاحي التابع للأُملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية، منها:

- ما المقصود بالامتياز الفلاحي وطبيعته القانونية؟
- ما الإجراءات القانونية والشروط المقررة لمنح الامتياز الفلاحي؟
- ما هي الآثار القانونية المترتبة عن منح الامتياز الفلاحي، سواء بالنسبة للمستفيد أو للدولة؟

5. حدود البحث:

1. **الحدود الزمانية :** تتحدد الفترة الزمنية للدراسة في إطار التشريعات الجزائرية الحديثة المنظمة للاستثمار الفلاحي، وبالأخص من صدور القانون 03/10 إلى غاية تطبيقات المرسوم 55/24، باعتبارهما الإطارين القانونيين الأساسيين اللذين نظما نظام الامتياز الفلاحي وتطور آلياته خلال هذه المرحلة.
2. **الحدود المكانية :** تقتصر الدراسة على التراب الوطني الجزائري، باعتبار أن نظام الامتياز الفلاحي يُطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الوطنية، مع إمكانية التركيز على بعض المناطق النموذجية ذات النشاط الفلاحي المكثف إذا تطلب التحليل ذلك.
3. **الحدود الموضوعية :** تتمحور الدراسة حول نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر في ظل القانون 03/10 و المرسوم 55/24، من حيث الإطار القانوني والتنظيمي، شروط الاستفادة، آليات منح الامتياز، حقوق وواجبات المستفيدين.

6. المنهج المتبع:

اعتمد البحث **المنهج الوصفي والتحليلي** لدراسة نظام الامتياز الفلاحي، حيث تم وصف النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، وتحليل المراحل التاريخية والتطورات التي عرفها، بالإضافة إلى دراسة الآثار العملية لمنح الامتياز على استغلال الأراضي الفلاحية والعلاقة بين الدولة والمستفيدين.

7. الخطة العامة:

سنتطرق في هذا البحث إلى دراسة موضوع الامتياز الفلاحي وفق خطة منهجية مقسمة إلى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي للامتياز الفلاحي، وفيه المبحث الأول المعنون بـ مفهوم الامتياز الفلاحي، وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول تعريف الامتياز ، المطلب الثاني تعريف الامتياز الفلاحي، وفي المطلب الثالث خصائص الامتياز الفلاحي، كما خصصنا المبحث الثاني المعنون بـ أحكام الامتياز الفلاحي، وقد قسمناه إلى مطلبين، خصص المطلب الأول لشروط انعقاد الامتياز الفلاحي، بينما تناول المطلب الثاني جزاء الإخلال بأحكام الامتياز الفلاحي، مع إنهاء الفصل بخلاصة لأهم النتائج المتوصل إليها.

أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة منح الامتياز الفلاحي وآثاره، وفيه المبحث الأول المعنون بـ منح الامتياز الفلاحي، وقد قسمناه إلى مطلبين، تناول المطلب الأول الامتياز الفلاحي في إطار الاستغلال، بينما خصص المطلب الثاني للامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح، كما خصصنا المبحث الثاني المعنون بـ آثار الامتياز الفلاحي، وقد قسمناه إلى مطلبين، تناول المطلب الأول حقوق والتزامات صاحب الامتياز والإدارة، في حين خصص المطلب الثاني لإنهاء الامتياز الفلاحي، مع إنهاء الفصل بخلاصة لأهم النتائج المتوصل إليها، لنختم البحث بخاتمة تتضمن أهم النتائج والاستنتاجات المتعلقة بالموضوع.

8. الدراسات السابقة:

تناولت عدة دراسات جامعية موضوع الامتياز الفلاحي في الجزائر في إطار التطور التشريعي الذي عرفه القطاع الفلاحي و من بينها :

- دراسة بوزانغ زكية (2017) بعنوان استغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة في ظل القانون 03/10 بجامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، و أوضحت الدراسة آليات منح الامتياز وإشكالات تطبيقه على أرض الواقع، خاصة ما يتعلق بفعالية استغلال الأراضي الفلاحية.
- دراسة قبايلي طيب (2020) بعنوان الامتياز الفلاحي كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر في ظل القانون 03/10 بجامعة بجاية ، و أوضحت الدراسة الآليات القانونية لتنظيم الاستثمار الفلاحي، ومدى مساهمته في تحسين مردودية القطاع الفلاحي الطبيعة القانونية للامتياز الفلاحي وحقوق وواجبات المستفيدين.

مقدمة

- دراسة سعداوي حسان وطراد خوجة جهاد الدين (2021) النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في الجزائر في ظل القانون 432/21 بجامعة سوق أهراس ، وأوضحت الدراسة من خلال تحديد الجوانب القانونية والتنظيمية للعقد وأثره في تحسين تسيير العقار الفلاحي.
- دراسة بن عودة عبد القادر (2022) على تطور نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر في ظل الإصلاحات التشريعية الحديثة (القانون 432/21) بجامعة الجزائر 1، وأوضحت الدراسة مدى تأثير الأمتياز الفلاحي في دعم الاستثمار الفلاحي وترشيد استغلال الأراضي التابعة للدولة.

9. نقد الدراسات السابقة :

- دراسة بوزانغ زكية (2017) ركزت الدراسة على الجانب القانوني للقانون 03/10 بشكل نظري، لكنها لم تتعمق كثيراً في الجانب التطبيقي أو الميداني، خصوصاً في تقييم نتائج الامتياز على الإنتاج الفلاحي.
- دراسة قبايلي طيب (2020) قدمت تحليلاً جيداً لآلية الامتياز الفلاحي، لكن الدراسة بقيت وصفية إلى حد كبير، ولم تقدم حلولاً عملية واضحة للإشكالات المرتبطة بتطبيق القانون 03/10 من خلال عدم التفريق بين الإمتياز الفلاحي في إطار الإستغلال و في اطار الإستصلاح .
- دراسة سعداوي حسان وطراد خوجة جهاد الدين تميزت هذه الدراسة بتناولها القانون 432/21 من زاوية تنظيمية، لكنها ركزت أكثر على الجانب القانوني دون التوسع في تقييم أثر التعديلات الجديدة على الواقع الفلاحي ولم يتم التطرق الى اجراءات منح الإمتياز الفلاحي .
- دراسة بن عودة عبد القادر (2022) تناولت تطور نظام الامتياز الفلاحي (القانون 432/21) بشكل شامل، إلا أنها اعتمدت بشكل كبير على التحليل النظري ولم تدعم نتائجها بمعطيات ميدانية أو إحصائية كافية.

10. صعوبات الدراسة :

- يمكن إبراز أهم الصعوبات التي واجهت الباحث في دراسة موضوع الامتياز الفلاحي فيما يلي:
- تشتت النصوص القانونية وتعددتها، إذ أن تنظيم الامتياز الفلاحي يخضع لعدة قوانين ومراسيم تنفيذية، مما استلزم جمعها وتحليلها وربطها ببعضها البعض.
 - قلة المراجع الفقهية المتخصصة مقارنة بحجم الإشكالات العملية التي يثيرها الموضوع، الأمر الذي صعب الإحاطة بجميع جوانبه النظرية.
 - صعوبة الحصول على بعض المعطيات التطبيقية، خاصة ما يتعلق بالملفات والإحصائيات العملية .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للإمتياز

الفلاحي

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

تمهيد :

يُعتبر الإمتياز الفلاحي أحد الأنظمة القانونية الهامة التي اعتمدتها الجزائر لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بالدولة ، نظراً لدوره الحيوي في تعزيز الإنتاج الزراعي وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة.

ونتناول في هذا الفصل الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي و الذي قسمناه الى بحثين أساسيين:

المبحث الأول المعنون بعنوان مفهوم الإمتياز الفلاحي، وقد قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، تناولنا في المطلب الأول تعريف الإمتياز ، المطلب الثاني تعريف الإمتياز الفلاحي، وفي المطلب الثالث خصائص الإمتياز الفلاحي.

أما المبحث الثاني المعنون بعنوان أحكام الإمتياز الفلاحي، وقد قسمناه إلى مطلبين، خصص المطلب الأول لشروط انعقاد الإمتياز الفلاحي، بينما المطلب الثاني جزاء الإخلال بأحكام الإمتياز الفلاحي.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

المبحث الأول : مفهوم الإمتياز الفلاحي

خصصنا في هذا المبحث لدراسة مفهوم الامتياز الفلاحي، باعتباره اللبنة الأساسية لفهم هذا النظام القانوني والتنظيمي الذي يحدد العلاقة بين الدولة والمستفيدين من الأراضي الفلاحية، ويهدف هذا المبحث إلى توضيح طبيعة الامتياز الفلاحي، من خلال تحديد عناصره المكونة، بإعتباره كحق قانوني يخول المستفيد استغلالاً معيناً للأرض، والعقار الفلاحي بوصفه الأصل الذي يقوم عليه الامتياز، ثم دراسة الامتياز الفلاحي كآلية متكاملة تجمع بين حق الاستغلال وحماية الملكية العامة.

المطلب الأول : تعريف الإمتياز

الفرع الأول: لغة :

اشتق مصطلح الامتياز من الفعل "امتاز"، ويعني التميز أو الانفصال عن غيره. يقول تعالى: "وَأَمْتَارُوا الْيَوْمَ أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ"¹ أي بدا فصله عن غيره.² وذكر صاحب القاموس المحيط أن "ميز" تعني فصل الشيء عن غيره، كما ورد في التعابير: "ميز مازه"، "أمازه"، "قامتاز"، "وانماز"، و"استماز"،³ وكلها تدل على الفصل أو التمييز بين الأجزاء.⁴

الفرع الثاني: إصطلاحاً :

تباينت التعريفات الاصطلاحية للامتياز باختلاف النظرة إلى المرفق العام، وقد استندت هذه التعريفات إلى النصوص القانونية، والفقه، والاجتهاد القضائي. ويمكن عرضها كما يلي:

1-التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

عرف الفقه عقد الامتياز على أنه عقد إداري يتولى بمقتضاه شخص طبيعي أو اعتباري، فرداً أو شركة، إدارة واستغلال مرفق عام اقتصادي على مسؤوليته الخاصة، مقابل رسوم يتقاضاها من المنفعين، مع خضوع

¹ - القرآن الكريم، سورة ياسين ، الآية 59.

² - علي بن هادية، بلحسن البليش الجبالي بن حاج يحيى، القاموس الجديد: معجم عربي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، نوفمبر 1983، ص. 98.

³ - الفيروز أبادي، القاموس المحيط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، الطبعة 2010، ص. 473.

⁴ - قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، السنة الجامعية 2017-2018، ص. 6.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتهياز الفلاحي

هذا العقد للقواعد الأساسية المنظمة لسير المرفق العامة، بالإضافة إلى الالتزام بالشروط الخاصة المنصوص عليها في عقد الامتهياز¹.

ويرى بعض الفقه أن امتياز المرفق العام يمثل صيغة قانونية توازن بين منح المستغل حق إدارة المرفق وضمان استمرارية المصلحة العامة، بما يحقق الفائدة للمجتمع ويحافظ على ملكية الدولة للمرفق.

يُعدّ عقد الامتهياز اتفاقاً تتولى بموجبه الإدارة شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً مسؤولية تشغيل مرفق عام، باعتباره أسلوباً للتسيير، يقوم صاحب الامتهياز بتحمل نفقات المرفق واستلام الدخل الناتج عن المنتفعين خلال فترة زمنية محددة، ما يتيح للإدارة تحقيق أهدافها في تنظيم واستغلال الموارد العامة بفعالية².

ويحتوي عقد الامتهياز على أحكام تنظيمية وأخرى تعاقدية:

- الأحكام التنظيمية تتعلق بتنظيم وتسيير المستثمرات الفلاحية، ويمكن تعديلها من قبل الإدارة بصورة فردية دون استشارة المستثمر، الذي يحق له المطالبة بتعويض.
- الأحكام التعاقدية تحدد أفضليات مادية ومالية لصالح صاحب الامتهياز، وتُدرج في الاتفاقية الموقعة بين الطرفين، ولا يجوز تعديلها من قبل الإدارة بشكل منفرد.

2- التعريف القانوني لعقد الامتهياز:

عرف المشرع الجزائري عقد الامتهياز الواقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من خلال المادة 04 من القانون رقم 10/03، حيث نصت على ما يلي³:

"الامتهياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من الجنسية الجزائرية، يُعرف بالمستثمر صاحب الامتهياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناءً على دفتر شروط يحدد التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

ومن هذا التعريف القانوني يمكن استخلاص ما يلي:

¹ - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية: دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص. 106.

² - عامر سامية، عقد الامتهياز وفقاً للقانون رقم 10/03، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2011-2012، ص. 15.

³ - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، المتعلق بشروط وكميّات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 18/08/2010، ص 5.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

- **تحديد المستفيد من الامتياز :** منح المشرع تسمية "المستثمر صاحب الامتياز"¹، وهو ما يعكس مواكبته للتطورات الاقتصادية ورغبته في تعزيز التنمية وتشجيع الاستثمار في القطاع الفلاحي.
- **مدة الامتياز :** الامتياز حق مؤقت يمنح لمدة محددة وينتهي بانقضاء مدته، فمثلا الإمتياز الفلاحي محدد بـ 40 سنة قابلة للتجديد، خلافاً لما كان عليه قانون 87/19 الذي اعتمد نظام حق الانتفاع الدائم².
- **شروط الاستفادة :** منح المشرع حق امتياز استغلال الأراضي للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الجزائرية، وفقاً لنص المادة 19 من القانون رقم 08/16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، بما يضمن تنظيم الاستثمار واستدامة الموارد.

ج- تميزه عن العقود الأخرى:

يُعدّ عقد الامتياز من أبرز الأساليب القانونية المعتمدة في تسيير المرافق العامة، غير أنه يختلط في طبيعته مع عدة عقود وأنظمة قانونية أخرى تشترك معه في بعض الخصائص.

1- تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار

يُعرّف عقد الإيجار بأنه اتفاق تعهد بموجبه جهة عامة إلى شخص آخر يسمى "المستأجر" باستغلال مرفق عام لمدة محددة، مع وضع المنشآت والتجهيزات اللازمة تحت تصرفه. ويتولى المستأجر إدارة المرفق واستغلاله مستخدماً عماله وأمواله الخاصة، مقابل تحصيل رسوم من المنتفعين بالخدمة، وفق ما يحدده العقد³. كما يلتزم المستأجر بدفع مقابل مالي للإدارة العمومية نظير استغلال المنشآت والتجهيزات الأصلية.

يتضح من هذا التعريف أن عقد الإيجار يقترب في طبيعته من عقد الامتياز، فكلاهما يتعلق بتسيير واستغلال مرفق عام، وكلا المتعاقدين يحصل على مقابل مالي من المرتفقين نظير الخدمات المقدمة، غير أن وجه الاختلاف الجوهرى يكمن في أن المستأجر يقتصر دوره على استغلال المرفق القائم دون أن يتحمل مسؤولية إنشائه أو تجهيزه، في حين قد يشمل عقد الامتياز إنشاء المرفق وتجهيزه إضافة إلى استغلاله.

¹ - المادة 47 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي المؤرخ 2008/08/03، ج ر ، عدد 46 ، صادرة بتاريخ 2008/08/10، التي نصت على: "المستثمر هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطاً فلاحياً كما هو محدد في أحكام المادة 45 من نفس القانون، ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها، ويتحمل الخسائر المترتبة عن ذلك".

² - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 / 12 / 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين، ج ر ، عدد 12، صادرة بتاريخ 1987/12/10 والذي تم إلغاؤه بالقانون رقم 10/03.

³ - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف، 2010، ص 226.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتهياز الفلاحي

وعليه، يمكن القول إن الامتهياز أوسع نطاقاً من الإيجار، إذ قد يتضمن عناصر هذا الأخير دون أن يقتصر عليه. وقد أخذت الجزائر بهذا الأسلوب في بعض المرافق المحلية، استناداً إلى تعليمة وزير الداخلية لسنة 1994 المتعلقة بامتهياز المرافق المحلية، مثل كراء الأسواق وحقوق الوقوف والمذابح البلدية¹.

2- تمييز عقد الامتهياز عن عقد BOT

يُعد عقد BOT (Build – Operate – Transfer) من العقود الإدارية الحديثة التي تلجأ إليها الدولة لإنجاز مشاريع كبرى، حيث تعهد إلى شركة وطنية أو أجنبية بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص لمدة زمنية محددة، على أن تلتزم بنقل ملكية المشروع إلى الدولة أو الجهة العامة بعد انتهاء المدة المتفق عليها.

ويتكون مصطلح BOT من: Build البناء ، Operate التشغيل ، Transfer نقل الملكية

يتشابه عقد الامتهياز مع عقد BOT في كون كل منهما يمنح المتعاقد حق تحصيل رسوم من المنتفعين بالمرفق، كما أن كليهما يُبرم عادة لمدة طويلة نسبياً مقارنة بعقد الإيجار²

أما أوجه الاختلاف فتتمثل أساساً في ما يلي:

في عقد الامتهياز قد يكون المرفق قائماً مسبقاً، بينما في نظام BOT يكون الأصل هو إنشاء المرفق من قبل المتعاقد.

في الامتهياز قد تمنح الإدارة بعض الامتيازات المالية أو التسهيلات لصاحب الامتهياز، أما في عقد BOT فإن المتعاقد يتحمل كامل تكاليف المشروع، بما في ذلك رأس المال التأسيسي والتشغيلي، وثمان المعدات، ومصاريف التشغيل، دون مساهمة مباشرة من الإدارة.

غير أن التطور التشريعي الحديث أدى إلى تقارب كبير بين النظامين، حتى كاد الامتهياز يتطابق في بعض جوانبه مع نظام BOT³.

¹ - طريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2010، ص 172

² - القاضي إلياس ناصيف، عقود البوت (BOT)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2006، ص 81.

³ - وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة بين المؤسسة العامة والخصخصة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية،

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

3- تمييز عقد الامتياز عن عقد تفويض الخدمة العمومية :

يُعرّف عقد تفويض الخدمة العمومية بأنه عقد يُخوّل بموجبه شخص معنوي من أشخاص القانون العام، يتصرف باسم الدولة أو بصفته صاحب امتياز، إدارة وتسيير مرفق عام إلى متعامل آخر، عمومياً كان أو خاصاً، ويتحدد أجره أساساً وفق نتائج استغلال المرفق.

يتشابه عقد الامتياز مع عقد تفويض الخدمة العمومية في أن كليهما يهدف إلى إسناد تسيير واستغلال مرفق عام إلى شخص آخر تحت رقابة الإدارة صاحبة المشروع، كما أن كلا العقدين محدد المدة¹.

أما الاختلافات فتبرز في النقاط التالية:

في عقد الامتياز يكون طرفا العقد هما الإدارة مانحة الامتياز وصاحب الامتياز، بينما في عقد التفويض يوجد طرف ثالث يتمثل في المفوض له، إضافة إلى صاحب الامتياز الذي يفوض جزءاً من التسيير، مع اشتراط موافقة الإدارة المسبقة.

من حيث الرقابة، تمارس الإدارة في عقد الامتياز رقابة مباشرة على صاحب الامتياز، أما في عقد التفويض فتكون الرقابة غير مباشرة، من خلال التقارير التي يقدمها المفوض (صاحب الامتياز) إلى الإدارة بشأن تسيير المرفق من طرف المفوض له.

4- تمييز عقد الامتياز عن أسلوب الاستغلال غير المباشر:

يُقصد بأسلوب الاستغلال غير المباشر أن تتولى جهة خاصة إدارة مرفق عام استثماري لحساب الإدارة، التي تبقى مالكة لوسائل الإنتاج، وتحمل مخاطر المشروع، وتوفر التمويل اللازم، مقابل أجر محدد يضاف إليه بعض العلاوات.

وقد عرف هذا الأسلوب انتشاراً واسعاً في القرن التاسع عشر، حيث مثّل حلاً وسطاً بين أسلوب الإدارة المباشرة والامتياز.

¹ - طريفي نادية ، المرجع السابق ، ص 179.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

ويتشابه هذا الأسلوب مع عقد الامتياز من حيث إسناد إدارة المرفق إلى شخص طبيعي أو معنوي آخر، مع احتفاظ الإدارة بحق الرقابة على حسن سير المرفق.

غير أن الاختلاف الجوهرى يتمثل في أن الإدارة في أسلوب الاستغلال غير المباشر تتحمل مخاطر المشروع وتمويله، في حين يتحمل صاحب الامتياز في عقد الامتياز مخاطر الاستغلال بصورة أساسية، ويباشر النشاط لحسابه الخاص مقابل تحصيل الرسوم من المرتفقين¹.

المطلب الثاني: تعريف الإمتياز الفلاحي :

الفرع الاول: العقار الفلاحي :

يقتضي تحديد مفهوم العقار التمييز بين معناه اللغوي ومعناه الاصطلاحي، الذي ينقسم بدوره إلى تعريف فقهي وتعريف قانوني.

أولاً: تعريف العقار:

لغة: وردت كلمة العقار في اللغة العربية بمعانٍ متعددة، تدور في مجملها حول الثبات والاستقرار وعدم القابلية للنقل.

فالعقار هو كل مال ثابت له أصل مستقر، كالدار والنخيل والأرض. وجمعه عقارات ، ويُطلق أيضًا على متاع البيت، كما جاء في بعض الاستعمالات أن العقار يُراد به الخمر، لأنها "تعقر العقل" أي تلازمه وتؤثر فيه².

وقد ورد في لسان العرب لابن منظور أن العقار يُقصد به الدار والضيعة، ويُطلق كذلك على كل مال ثابت غير منقول، ويقال في التعبير العربي: "ما له دار ولا عقار"، للدلالة على انعدام الملكية الثابتة³.

ومن خلال هذه المعاني اللغوية يمكن استخلاص أن لفظ العقار يرتبط بمفاهيم:

الثبات و الاستقرار، الملازمة ، السكون ، عدم القابلية للنقل دون تلف

¹ - وليد حيدر جابر ، المرجع السابق ، ص 23

² - أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 94.

³ - مجاني الطالب، القاموس الوسيط، دار المجاني شردل، بيروت، لبنان، الطبعة الخامسة، 2007، ص 653.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

ومن هذا المنطلق يشمل العقار في معناه اللغوي: الأرض، والدار، والنخيل، والأشجار المتصلة بالأرض اتصالاً ثابتاً، بحيث إن نقلها يؤدي إلى إتلافها¹.

اصطلاحاً :

أ- تعريف العقار عند الفقهاء :

عرّف الفقهاء العقار بأنه: كل شيء ثابت ومستقر في موضع محدد، ويشمل الأراضي بمختلف أنواعها، وما يُقام عليها من أبنية ومنشآت ثابتة، وكل ما يتصل بها اتصالاً دائماً.

كما يشمل العقار ما تحت سطح الأرض من عناصر وثروات طبيعية، إضافة إلى الأشجار والبنائيات المتصلة بالأرض اتصالاً ثابتاً بواسطة جذورها، مهما كان نوعها أو قيمتها².

وقد ذهب بعض الفقهاء إلى تعريفه بأنه: كل شيء ثابت غير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون أن يلحقه تلف.

إذن فالعبرة في التكيف الفقهي للعقار تقوم على معيارين أساسيين: الثبات والاستقرار - عدم القابلية للنقل دون ضرر³.

ب- تعريف العقار في التشريع الجزائري :

نظم المشرّع الجزائري مفهوم العقار ضمن أحكام القانون المدني، حيث نصت المادة 683 فقرة 1 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني⁴ على ما يلي:

"كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

¹ - أحمد دغيش ، المرجع السابق، ص 94.

² - إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 261-262.

³ - محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

⁴ - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، تم تعديله عدة مرات أبرزها بموجب القوانين 14-88، 10-05، و 05-07

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

ويتضح من هذا النص أن المشرع اعتمد معيار الثبات المكاني وعدم القابلية للنقل دون تلف للتمييز بين العقار والمنقول.

كما ميّز المشرع بين العقار والمنقول في القانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008²، وذلك في مجال الاختصاص القضائي، حيث:

- ✓ تُرفع الدعاوى المتعلقة بالعقار أمام محكمة موقع العقار في الحالات العادية .
- ✓ تُرفع دعاوى المنقول أمام محكمة موطن المدعى عليه، لكون المنقول غير ثابت ويمكن نقله.

ج- مفهوم العقار في قانون التوجيه العقاري

استحدث المشرع الجزائري تنظيمًا خاصًا بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990³، حيث ميّز نوعًا محددًا من العقارات يتعلق بالأموال العقارية غير المبنية.

وقد صنفها إلى ثلاثة أنواع: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية، ويلاحظ أن هذا التصنيف يندرج ضمن التنظيم القانوني للثروة العقارية من حيث طبيعتها القانونية وملكيته.

ثانيا : تعريف العقار الفلاحي

اجتهد الفقهاء في تعريف هذا النوع من العقارات البالغة الأهمية، ومن بين التعاريف التي سبقت في هذا الإطار: عرف على أنه: "ذلك الحق العيني الأصلي، الذي يرد على أرض زراعية، ويعطي لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فكون الأرض الزراعية، هو الذي يؤدي إلى وصف الملكية بهذا الوصف"⁴.

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 57.

² - القانون رقم 22-13 الموافق 12 جويلية 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، الصادرة بتاريخ 12 جويلية 2022.

³ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 20 نوفمبر 1990.

⁴ - اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 103.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتهان الفلاحي

أما الأرض الزراعية فقد عرفت بأنها: "تلك الأراضي التي تستغل عن طريق زراعتها بأي محصول كان، وأنه يكفي أن تكون صالحة للزراعة، حتى ولم يتم زراعتها حتماً¹".

وقد عرف العقار الزراعي أو ما يعرف بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بمقتضى نص المادة 04 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم [3] كما يلي: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات، إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

وقد انتقد هذا التعريف من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي ، والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية إذ أورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي².

طبقاً لنص المادة 23 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، فقد صنفت الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إلى ثلاث أصناف تتدرج ضمنها: فيمكن أن تكون أملاك للخواص، أو أملاك وقفية أو أملاك وطنية ، والأراضي الفلاحية تدخل تحت الأملاك الوطنية التي هي ملك للدولة دون سواها.

وقد قسمت الأراضي الفلاحية بالنظر إلى عدة عوامل أهمها علم التربة، الانحدار، المناخ والسقي إلى أربعة أقسام حسب الآتي: أرض زراعية خصبة جداً، أرض زراعية خصبة، أرض زراعية متوسطة الخصوبة وأرض زراعية ضعيفة الخصوبة.

غير أنه وبالنظر للأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية، فإن المشرع وبغض النظر عن صنفها القانوني أعطى للدولة صلاحيات واسعة للتدخل من أجل استغلالها استغلالاً أمثل، ومنع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير.

علاوة على ذلك فإن القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وبمقتضى أحكام المواد 19 إلى 23، فقد نص على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قد قسم إقليم البلديات إلى: قطاعات معمرة، قطاعات مبرمجة للتعمير ، قطاعات تعمير مستقبلية وقطاعات غير قابلة للتعمير.

¹ - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، د ر ط، دار الخلدونية للنشر ولتوزيع، الجزائر، 2005، ص 59.

² - محمد حسن قاسم، الملكية الزراعية الإيجار الزراعي، د ر ط، دار الجامعة الجديدة، القاهرة-مصر، 1997م ، ص 94.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

هذه الأخيرة التي يمكن بمقتضاها أن تكون حقوق البناء منصوفا عليها ومحددة بدقة، وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، وهذا النوع من القطع الأرضية لا يمكن لها مبدئياً استقبال بنايات إلا في حالات يتم تقديم ترخيص بشأنها وبصفة استثنائية، وبالتالي تقييمها على أساس أراض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وتقيم بالهكتار.

الفرع الثاني : الإمتياز الفلاحي :

يُعد عقد الامتياز الفلاحي عقداً مركباً يتميز بطبيعته الإدارية، حيث تُعده مديرية أملاك الدولة بصفتها ممثلة عن وزارة المالية، ويُسبق بإعداد دفتر شروط ملحق من قبل مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، يُبرم العقد مع المستثمر صاحب الامتياز بعد استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 03/10، ويتميز بطبيعته المتعددة الأطراف واحتوائه على عناصر مختلفة تشمل تحديد الأطراف، محل العقد، الالتزامات، المدة، والمقابل المالي.

وعند استقراء القوانين والمراسيم المتعلقة بالامتياز عامة، والامتياز الفلاحي خاصة، يمكن استنتاج عدة تعريفات لهذا العقد من حيث الشكل القانوني، الأطراف، ونطاق الاستغلال¹.

أولاً : تعريف الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي² :

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد مركب يتميز بطبيعة إدارية، يُعدّ من طرف مديرية أملاك الدولة بصفتها ممثلة عن وزارة المالية، ويُسبق بإعداد دفتر شروط من قبل مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يُبرم هذا العقد مع المستثمر الذي يستوفي جميع الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 10/03، ويجمع العقد بين عناصر متعددة تشمل تحديد الأطراف، محل العقد، الالتزامات، والمقابل المالي.

ثانياً: التعريف في ظل القانون رقم 10/03 المؤرخ في 15 أوت 2010 :

وفق القانون رقم 10/03، يُمنح الامتياز الفلاحي لشخص طبيعي جزائري يُسمى المستثمر صاحب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما في ذلك الأملاك السطحية الملحقة بها

¹ - سميرة العزري ونبيلة مصباح، دور عقد الامتياز الفلاحي كأحد البدائل الاستراتيجية لتحقيق التنمية الفلاحية: دراسة حالة تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في ولاية تيزي وزو، مذكرة ماستر، الجزائر، سنة 2022-2023، ص 16.

² - خليل الجر، معجم موسوعي للجميع، المعجم الحديث، مكتبة الروس، الطبعة 6، الجزائر، 1976، ص 159

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

مثل المباني، الأغراس، ومنشآت الري، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوات سنوية تحدد وفق قانون المالية.

هذا التعريف حدّد المستفيدين بأنهم أشخاص طبيعيون جزائريون فقط، واستثنى الأشخاص المعنويين، كما ركّز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مؤكداً على كون عقد الامتياز عقداً إدارياً يتيح حق الانتفاع المؤقت بهدف محدد مع إمكانية الرجوع فيه.

ثالثاً: التعريف في ظل القانون رقم 08/16 :

ينص القانون رقم 08/16 على أن الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية مقابل دفع إتاوة سنوية، إلا أن هذا النص لم يحدد مدة الامتياز، صفة المستفيد، أو نطاق العقارات الفلاحية، مما أعطى انطباعاً بأن الامتياز قد يكون مؤبداً وشمل أنواعاً مختلفة من الأراضي، تنص المادتان 17 و 18 من القانون نفسه على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تستغل حصرياً عن طريق الامتياز، وأن الأراضي المستصلحة لا يمكن استغلالها إلا في شكل امتياز، مؤكدة الطبيعة الحصرية لهذا الأسلوب¹.

رابعاً: مقارنة بين القانونين 08/16 و 10/03 :

- ✓ القانون 08/16 استخدم مصطلح الشخص، ما يشمل الطبيعي والمعنوي، بينما القانون 10/03 حصر المستفيدين في الشخص الطبيعي الجزائري.
- ✓ القانون 10/03 فصل طبيعة الأراضي والمرافق الملحقة بها وحدّد مدة الامتياز والمقابل المالي بدقة أكبر.
- ✓ عقد الامتياز، وفقاً لقرارات مجلس الدولة الجزائري (9 مارس 2004، قضية رقم 11950)، يُعد عقداً إدارياً يمنح حق استغلال مؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية مقابل دفع إتاوة، ويتميز بكونه مؤقتاً وقابلاً للرجوع فيه².

¹ - سميرة الغزي ونبييلة مصباح، المرجع السابق، ص 17.

² - المرجع نفسه ، ص 20.

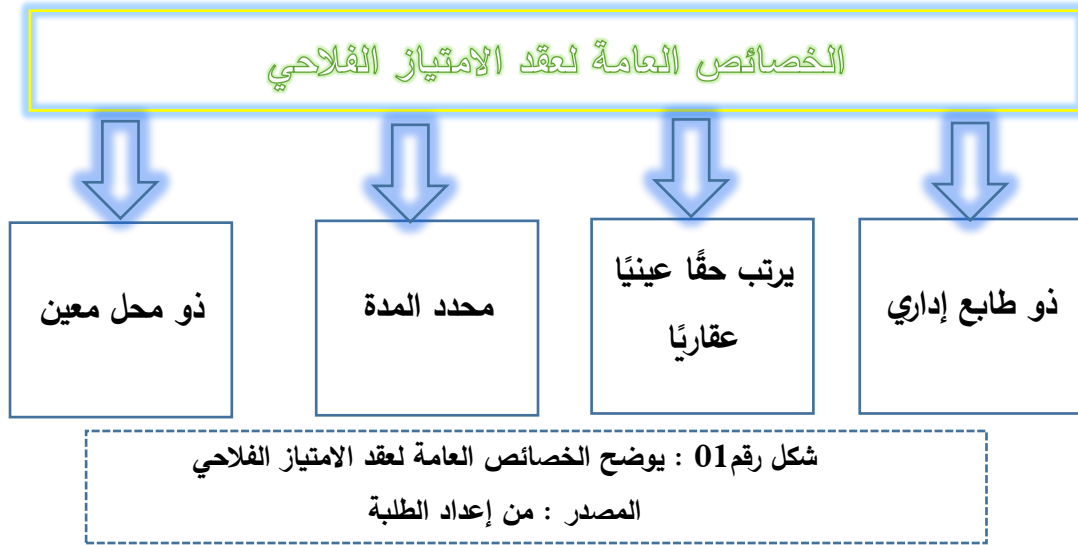
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

المطلب الثالث : خصائص الإمتياز الفلاحي :

إن عقد الامتياز الفلاحي يمتاز بعدة خصائص يمكن تقسيمها إلى خصائص عامة وخاصة

كما يلي:

الفرع الأول: الخصائص العامة لعقد الامتياز الفلاحي :



1- عقد الامتياز ذو طابع إداري:

يتم إعداد عقد الامتياز بناءً على دفتر الشروط، ويتميز بطابعه الإداري الذي يصدر عن جهة إدارية، وهي مديرية أملاك الدولة ممثلة عن وزارة المالية¹، خلأً للقانون رقم 87/19 الذي تضمن ازدواجية بين عقد إداري مسجل وقرار استنفادة من الوالي.

2- حق الامتياز يربط حقًا عينيًا عقاريًا:

حق الامتياز يخول تأسيس رهن على المستثمرة لفائدة هيئات القرض، مما يجعله حقًا عينيًا على العقار، قابلاً للتتبع والتقدم، ومتميزًا عن حق الانتفاع المدني، إذ ينتقل للورثة وله طبيعة خاصة².

¹ - اقلولي ولد راجح صافية ، المرجع السابق ، ص 109.

² - عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 64.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

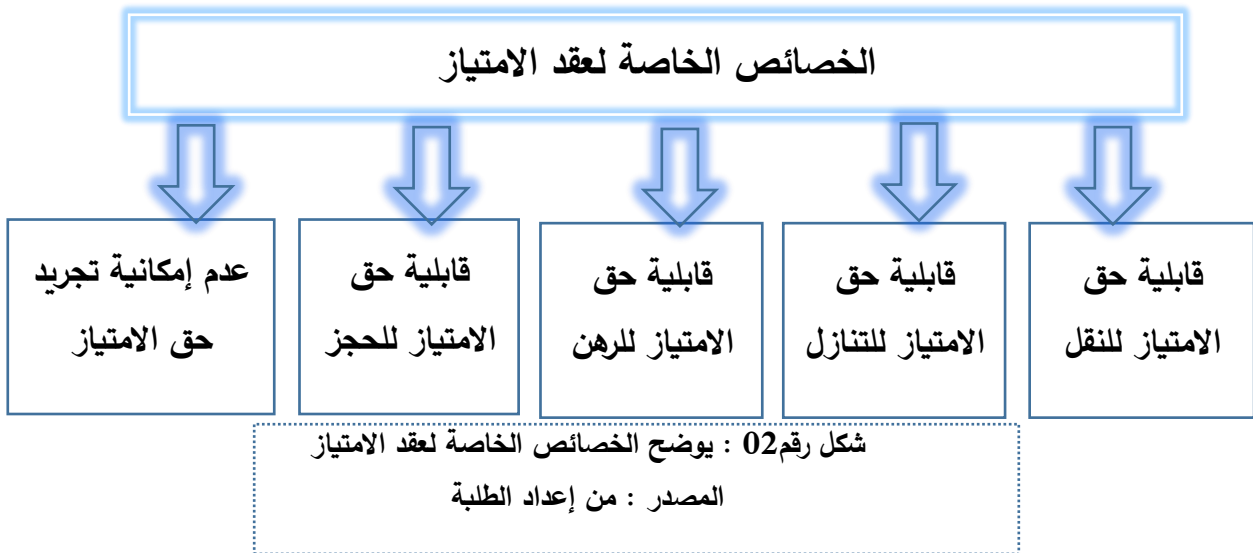
3- عقد الامتياز محدد المدة:

ينص القانون رقم 10/03 (المادة 4) على أن مدة عقد الامتياز أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية، وفق دفتر الشروط المعد من طرف الدولة، مع مراعاة أن التجديد يتم بطلب صريح من المستثمر قبل انتهاء المدة وهي ما أكدته المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد استصلاحها في إطار نظام الامتياز

4- عقد الامتياز ذو محل معين¹:

ينصب العقد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما يشمل الأملاك السطحية المتصلة بالعقار الفلاحي (المباني، الأغراس، منشآت الري)، وفق دفتر الشروط.

الفرع الثاني: الخصائص الخاصة لعقد الامتياز:



¹ - اقلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 126.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

1-قابلية حق الامتياز للنقل :

ينتقل حق الامتياز للورثة بعد وفاة المستثمر وفق أحكام المادة 25 من القانون 10/03، ويجري التمثيل القانوني للورثة لإدارة حقوقهم وأعبائهم في المستثمرة.

2-قابلية حق الامتياز للتنازل:

يمكن التنازل عن حق الامتياز مع الالتزام بالإجراءات الرسمية للتسجيل والشهر، سواء كان التنازل بمقابل أو مجاناً وفق الشروط المنصوص عليها.

3-قابلية حق الامتياز للرهن:

يعتبر حق الامتياز حقاً عينياً عقارياً يمكن رهنه لفائدة مؤسسات القرض لتعزيز الاستثمار في الأراضي الفلاحية¹.

4-قابلية حق الامتياز للحجز على المدة المتبقية:

يمكن الحجز على حق الامتياز للمدة المتبقية منه فقط، مع مراعاة الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

5-عدم إمكانية تجريد حق الامتياز إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة:

يُستثنى من تجريد المستثمر من حق الامتياز إلا عند التخطيط لاستخدام الأراضي لإنجاز مشاريع عمومية، وفق المرسوم التنفيذي رقم 313-03 مع مراعاة حقوق الدولة المالكة للرقبة.

¹ - خليل الجر، المرجع السابق ، ص 177.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

المبحث الثاني : أحكام الإمتياز الفلاحي

يُعدّ الامتياز الفلاحي من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرّع لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، في إطار تحقيق التنمية الفلاحية وضمان الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ، ولم يقتصر تنظيمه على تحديد طبيعته القانونية فحسب، بل أحاطه بجملة من الأحكام التي تضبط شروط انعقاده، وكيفية إبرامه وتنفيذه، وكذا الآثار المترتبة عن الإخلال بالتزامات المستفيد منه.

وعليه، يقتضي الأمر التطرق في هذا المبحث إلى شروط انعقاد عقد الامتياز الفلاحي من حيث إبرامه ونفاذه، ثم بيان الجزاءات المترتبة عن الإخلال بأحكامه، المتمثلة في العقوبات الإدارية أو الجزائية ، وذلك بهدف إبراز الإطار القانوني الضابط لهذا النظام وتحقيق التوازن بين مصلحة الدولة والمستثمر الفلاحي.

المطلب الأول : شروط انعقاد الإمتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الفلاحي، باعتباره من العقود الإدارية ذات الطبيعة الخاصة، لا ينعقد إلا بتوافر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية التي أقرها المشرّع، ضماناً لحسن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة وتحقيقاً للأهداف التنموية المسطرة في السياسة الفلاحية.

ويستوجب ذلك احترام إجراءات دقيقة عند إبرامه، سواء من حيث تحديد الأطراف المختصة أو من حيث الشكل القانوني المعتمد، إضافة إلى ضرورة توافر الأركان العامة للعقد من رضا ومحل وسبب.

كما أن انعقاد العقد لا يكفي بذاته لإنتاج آثاره القانونية بل يتعين أن يمر بمرحلة التنفيذ والنفاذ وفق الضوابط المحددة قانوناً¹، بما يكفل تحقيق التوازن بين حقوق الدولة بصفقتها مانحة الامتياز، والتزامات المستفيد بصفته مستغلاً للأرض الفلاحية.

وعليه، سيتم تناول شروط انعقاد الامتياز الفلاحي من خلال بيان كيفية إبرام عقد الامتياز في الفرع الأول، ثم التطرق إلى أحكام تنفيذه ونفاذه في الفرع الثاني.

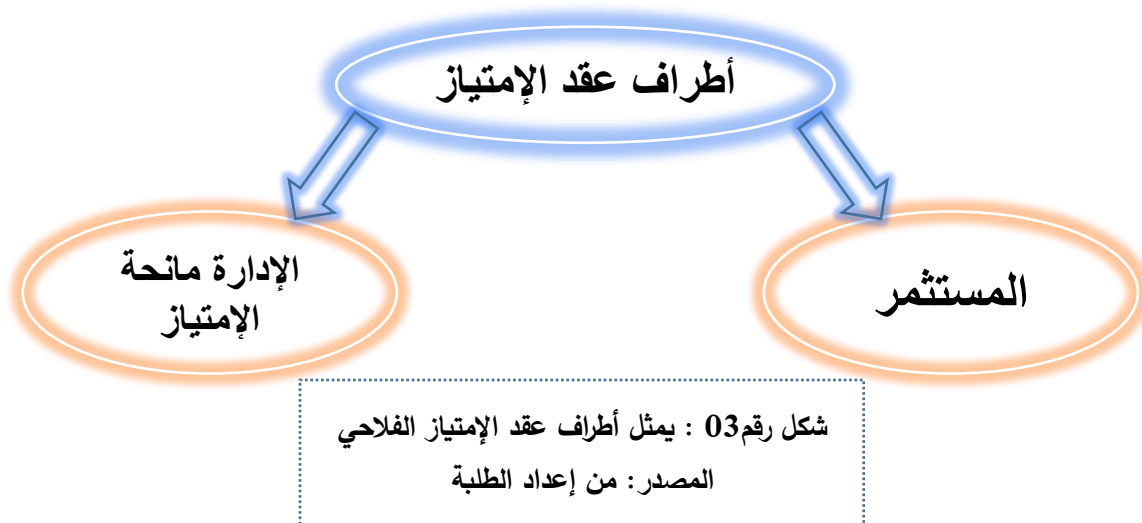
¹ - عجة الجيلالي ، المرجع السابق، 81.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتهياز الفلاحي

الفرع الأول : إبرام عقد الإمتهياز الفلاحي

يُمنح حق الامتهياز لاستغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد إداري، الأمر الذي يقتضي إخضاعه للقواعد العامة المنظمة لانعقاد العقود، من حيث توافر أركانها الأساسية والمتمثلة في الرضا، والمحل، والسبب. كما يتعين احترام الشكلية القانونية، باعتبار أن عقد الامتهياز يرتب حقًا عينيًا عقاريًا، وهو ما أكدته المادة 12 من القانون رقم 03-10، الأمر الذي يستوجب إفراغه في الشكل المحدد قانونًا حتى ينتج آثاره القانونية¹.

1- أطراف العقد :



➤ **المستثمر صاحب حق الامتهياز :** هو المنتج الفلاح ، العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، الذي استفاد من أحكام قانون 87-19 ، وحصل على حق الانتفاع الدائم ، والحائز على عقد مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي وفقا لأحكام المادة 05 من القانون 03-10 ، و يجب أن لا يكون مقصيا من الاستفادة لإستغلال العقار الفلاحي .

تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326² على أنه بعد قيام الديوان بدراسة ملف المستثمر، يتم استكمال إجراءات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون رقم 03-10³، ثم يُحال الملف إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتهياز باسم كل مستثمر معني.

¹ - خيرة صافّة، سنوسي علي، «عقد الامتهياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الأول، ص. 125.

² - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتهياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ، عدد 79 ، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010 ، ص 11 .

³ - المادة 04 من القانون رقم 03-10، المرجع السابق.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

➤ الإدارة مانحة الإمتياز (الدولة مالكة الرقبة) : إذا كان صاحب حق الإمتياز يملك ، حقا عينيا عقاريا على الأرض ، ويمتلك سلطة التمتع بالأرض واستغلالها ، فإن هذا التمتع يكون في حدود قانونية تتماشى وسياسة الدولة في التنمية الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة .

ويتضح من ذلك أن عقد الإمتياز يُبرم بين طرفين أساسيين هما المستثمر بصفته مستفيداً من حق الاستغلال، ومديرية أملاك الدولة بصفتها ممثلة للدولة المالكة للعقار، ويعقب إبرام العقد إجراء تسجيله وشهره، باعتباره يرتب حقاً عينياً عقارياً وفقاً لما نصّت عليه المادة 12 من القانون رقم 10-03 والمادة 15 من المرسوم 432-21 ، وهو ما يضيفي عليه الحجية القانونية ويجعله نافذاً في مواجهة الغير .

2- موضوع العقد :

ينقسم موضوع عقد الإمتياز الفلاحي حسب طبيعة المنح ، في حالة منح الإمتياز الفلاحي في إطار الإستغلال هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة واستثمارها وكذا الأملاك السطحية في إطار القانون 03/10 ، أما الإمتياز الفلاحي في إطار الإستصلاح استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة وفقاً للمرسوم 432/21.

و يكون موضوع العقد محدد بدقة وواضح في دفتر الشروط الذي يعتبر هو الوثيقة التي تحتوي على جميع الأحكام والحقوق والالتزامات المفروضة ، وهو جزء لا يتجزأ من عقد الإمتياز ، ويترتب على عدم وجود دفتر الشروط ، بطلان العقد¹ .

ويعتبر عقد الإمتياز وفقاً للمعيار العضوي هو عقد اداري ، إلا أن دفتر الشروط الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010 والذي جاء محتوي على جميع العناصر وحقوق ، والتزامات المستثمر صاحب حق الإمتياز ، ونص كذلك على سلطة الإدارة المتمثلة في الفسخ الإنفرادي وهو ما يطرح عدة تساؤلات حول الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز .

تتمثل أركان عقد الإمتياز الفلاحي في الرضا، والمحل، والشكلية، وهي الأركان الأساسية التي يقوم عليها هذا العقد باعتباره يرتب حقاً عينياً عقارياً، وسيتم تناولها تباعاً على النحو الآتي:

لا يثير ركن الرضا في موضوع عقد الإمتياز الإشكال ذاته الذي يطرحه في العقود المدنية المبرمة بين الخواص، ذلك أن عقد الإمتياز يغلب عليه الطابع التنظيمي أكثر من الطابع التفاوضي.

¹ - خيرة صافّة، سنوسي علي ، المرجع السابق ، ص 135.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

فدفتر الشروط يكون معدًا مسبقًا من طرف الإدارة، ولا يملك المرشح للاستفادة من الامتياز سوى القبول به أو رفضه دون إمكانية التفاوض بشأن مضمونه.¹ وعليه، فإن الرضا في عقد الامتياز يأخذ طابعًا خاصًا، كونه ينصب على استغلال أرض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، في إطار شروط محددة سلفًا تفرضها السلطة الإدارية تحقيقًا للمصلحة العامة.

طبقًا لأحكام المادة 04 من القانون رقم 10-03،² فإن محل عقد الامتياز يتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، إضافة إلى الأملاك السطحية المرتبطة بها، كالمساكن، والمستودعات، والغراسات، ومنشآت الري، ويجب أن يكون محل العقد معينًا أو قابلاً للتعين، وفقًا للقواعد العامة في القانون المدني.

ويُحدد العقار محل الامتياز عن طريق عملية المسح العقاري، بناءً على مخطط تعدده مديرية مسح الأراضي، وتُضبط المساحة بحسب عدد المنتجين في المستثمرة وقدرتهم على الاستغلال، مع مراعاة المساحة المرجعية المنصوص عليها في النصوص التنظيمية المتعلقة بتقسيم الأراضي الفلاحية، والتي تُعد من النظام العام.

غير أن الاختلاف بين القانون رقم 87-19³ والقانون رقم 10-03 يكمن في مصير الأملاك السطحية؛ إذ نصّ الأول على انتقال ملكيتها إلى المنتفع، بينما لم يقرّ الثاني بذلك، بل أكد في مادته 26 أن الدولة تسترجع الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية بالحالة التي تكون عليها عند انتهاء الإمتياز.⁴

ويكون حق الاستغلال في ظل القانون 10-03⁵ مفرزًا في حالة المستثمرة الفردية، وعلى الشيوع في حالة المستثمرة الجماعية أو بالنسبة للورثة الذين آل إليهم الحق وفقًا لقواعد الميراث، وإذا رغب المستثمر في تحويل مستثمرة جماعية إلى فردية، وجب عليه تقديم طلب إلى الديوان، مع مراعاة أحكام النصوص التنظيمية

¹ - خيرة صافة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص. 125.

² - المادة 04 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

³ - القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 / 12 / 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين، ج ر، عدد 12، صادرة بتاريخ 10/12/1987.

⁴ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، 101.

⁵ - المادة 15 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

المتعلقة بتجزئة الأراضي الفلاحية، ويثبت هذا التغيير بعقد امتياز جديد يُعد من طرف إدارة أملاك الدولة ويُسجل ويُشهر بالمحافظة العقارية.

الفرع الثاني : تنفيذ ونفاذ الإمتياز الفلاحي :

أولاً : نفاذه :

تُعد الشكلية ركناً جوهرياً في عقد الامتياز، نظراً لكونه يرتب حقاً عينياً عقارياً، فالأصل طبقاً للقواعد العامة المنظمة للحقوق العينية العقارية، أن هذه الحقوق لا تكون نافذة في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

وبالرجوع إلى المادة 12 من القانون رقم 10-03،¹ يتبين أن حق الامتياز يرتب حقاً عينياً عقارياً، مما يقتضي إفراغه في عقد رسمي، وهو ما أكدته النصوص التنظيمية التي أسندت إعداد عقد الامتياز إلى إدارة أملاك الدولة، مع ضرورة تسجيله وشهره حتى ينتج آثاره القانونية.²

وفي حالة أي تغيير يطرأ على المستثمر، حيث يشترط إثباته بعقد امتياز جديد يُعد من طرف إدارة أملاك الدولة ويُشهر بالمحافظة العقارية، ضماناً لاستقرار المعاملات وحماية للحقوق، كما تتميز عقود الامتياز في ظل هذا القانون بوجود فهرس خاص بالمستثمرات الفلاحية تُقيد فيه عقود الامتياز، بما يعزز الطابع التنظيمي والرقابي لهذا النظام القانوني³

وعليه فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز ، إلا بإتمام إجراءات اعداد الوثيقتين وإدماجهما معا ، ومنه يتضح بأن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز بأنه عبارة عن عقد إذعان .

¹ - المادة 12 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

² - خيرة صافة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص. 126.

³ - المرجع نفسه، ص. 127.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتهياز الفلاحي

ثانيا : تنفيذه :

اشترط القانون رقم ¹ 10-03 في المادة 23 منه أن تكون الأرض محل الامتهياز من الأملاك الخاصة بالدولة، والتي كانت قبل صدور القانون رقم 08-16 ² المتضمن قانون التوجيه الفلاحي خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19 ³، وذلك وفق ما نصت عليه المادة الثانية منه.

ويتمثل الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في مجموعة من الأراضي التي تعود إلى مصادر مختلفة، حيث كان القانون رقم 87-19 يطبق على عدة أصناف من الأراضي، من بينها:

- الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، والتي تتكون وفق المادة 18 منه من الأراضي البلدية الزراعية أو المخصصة للزراعة.
 - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للأملاك الولائية أو الدولة، بما في ذلك الأراضي التابعة للمؤسسات أو المشاريع العمومية، باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي.
 - أراضي العرش المخصصة للنشاط الزراعي ⁴.
 - الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة المتروكة التي لا صاحب لها أو التي لا وارث لها، وذلك بعد انتهاء عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي ضمن نطاقها.
- و يتم التنفيذ للعقد وفقا الخطوات الآتية :

أولاً: الخروج إلى الميدان وتثبيت الحدود :

- تبدأ عملية التنفيذ مباشرة بعد إشهار عقد الامتهياز لدى المحافظة العقارية، وتتم عبر الخطوات التالية:
- **تشكيل اللجنة التقنية:** ينتقل وفد رسمي يتكون من ممثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) ، مهندس من القسم الفرعي الفلاحي للدائرة، وخبير مساح تابع للأملاك الدولة إلى موقع الأرض.
- **التحديد الطبوغرافي ونقاط الـ GPS:** يتم وضع معالم إسمنتية أو حديدية تحدد زوايا القطعة الأرضية بدقة بناءً على المخطط البياني المرفق بالعقد، لضمان عدم التداخل مع المستثمرات المجاورة أو أملاك الدولة الأخرى.

¹ - المادة 20 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

² - المادة 02 القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 /08/ 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، صادرة بتاريخ 08/08/ 2008 .

³ - لقانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 /12/ 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين، ج ر، عدد 12، صادرة بتاريخ 10/12/1987.

⁴ - خيرة صافة، سنوسي علي، المرجع السابق ، ص 150.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتهان الفلاحي

- **توقيع محضر التنصيب :** يُحرر محضر رسمي يُسمى "محضر الدخول حيز الاستغلال" يوقعه الفلاح واللجنة التقنية، ويعتبر هذا المحضر الوثيقة الميدانية التي تثبت أن الدولة سلمت الأرض فعلياً للمستثمر، وتبدأ بناءً عليه الآجال القانونية للتنفيذ.
- **ثانياً: تفعيل مخطط الاستثمار والتهيئة الأولية :**
- بمجرد استلام الأرض، ينتقل التنفيذ إلى الشق المادي لتجهيز المحيط الفلاحي:
- **الاستصلاح المادي للتربة :** تشمل عمليات تجريف الأرض، إزالة الصخور الكبرى، تسوية التربة، والحرث العميق لتهيئة الأرض للزراعة.
- **إيداع ملف الهندسة :** يتوجه الفلاح إلى مديرية المصالح الفلاحية (DSA) لإيداع المخطط التقني للمستثمرة (طريقة توزيع الزراعات، أماكن حفر الآبار، ومسارات السقي¹).
- **شق المسالك الفلاحية :** فتح طرق ترابية داخلية تسمح بدخول الجرارات، الشاحنات، والآلات الحاصدة أو عتاد الأشغال إلى عمق المستثمرة.
- **ثالثاً: الإجراءات الإدارية الموازية للتنفيذ (الرخص والشبكات) :**
- تنفيذ المشروع يتطلب ربطه بالبنية التحتية، وهو ما يستلزم استخراج الرخص التالية²:
- **رخصة حفر بئر ارتوازي :** يتوجه الفلاح بملف يحوي عقد الامتياز ومحضر التنصيب إلى مديرية الموارد المائية (DRE) للحصول على رخصة الحفر وجلب المياه الجوفية.
- **ملف الكهرباء الفلاحية :** يتم إيداع طلب لدى شركة "سونلغاز" مرفقاً بمخطط مسح الأراضي وعقد الامتياز، لتمديد الشبكة الكهربائية وتركيب المحول الكهربائي (Transformateur) الضروري لتشغيل مضخات المياه وعتاد التبريد.
- **شهادة القابلية لبناء المنشآت :** للحصول على مستودعات لتخزين المحاصيل أو إسطبلات لتربية الحيوانات، يودع الفلاح طلباً لدى البلدية ومديرية الفلاحة للحصول على رخصة بناء منشآت ذات طابع فلاحي غير قابلة للتنازل.
- **رابعاً: آلية المتابعة والرقابة الميدانية أثناء التنفيذ :**
- لا تترك الدولة الأرض للفلاح دون مراقبة، بل يخضع مسار التنفيذ لرقابة دورية صارمة:
- **البطاقة التقنية للمستثمر :** يُنشأ لكل فلاح ملف إلكتروني وميداني لدى ديوان (ONTA) لمتابعة نسب الإنجاز السنوية.

¹ - خيرة صافة، سنوسي علي، المرجع السابق ، ص 127-128

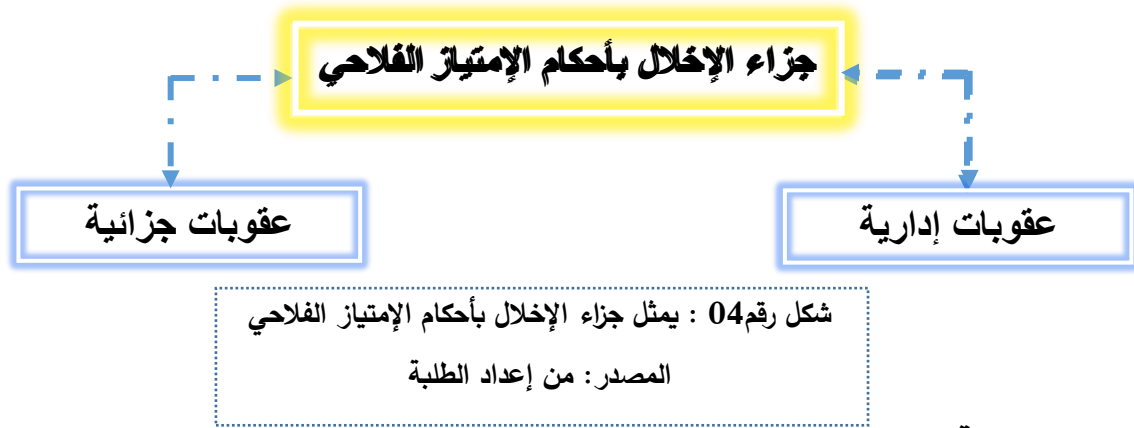
² - المرجع نفسه ، ص 133.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

- خرجات لجنة المراقبة الولائية : تقوم لجنة مختلطة بزيارات فجائية أو مبرمجة كل 6 أشهر أو سنة لتفقد الأرض، ومعاينة ما إذا كان الفلاح قد غرس المساحات المتفق عليها، أو أنشأ المستودعات حسب المخطط .
- تحرير محاضر المطابقة أو المخالفة¹ : إذا وجدت اللجنة أن الفلاح يشتغل بجدية، يُحرر محضر "سيرورة الاستثمار بنجاح، أما إذا تبين أن الأرض مهملة أو تم تغيير نشاطها، ترفع التقارير فوراً للوالي لاتخاذ الإجراءات الردعية.

المطلب الثاني : جزاء الإخلال بأحكام الإمتياز الفلاحي :

قد حرص المشرع الجزائري على وضع نظام قانوني صارم لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وذلك من خلال فرض مجموعة من الالتزامات على المستثمر الفلاحي في إطار عقد الامتياز، ويترتب عن الإخلال بهذه الالتزامات قيام المسؤولية القانونية للمستثمر، سواء كانت مسؤولية إدارية أو مدنية أو جزائية، بالنظر إلى أهمية العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الاقتصادية والأمن الغذائي ، وتنقسم جزاء الإخلال بأحكام الإمتياز الفلاحي الى قسمين :



أولاً : عقوبات إدارية :

إذا أخل المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته التعاقدية، سواء بسبب الإهمال أو التقصير في تنفيذ التزاماته، أو عدم احترام الآجال المحددة للتنفيذ، أو أي صورة أخرى من صور الإخلال بالعقد، فإن للإدارة الحق في توقيع جزاءات مناسبة عليه.

وقد كرس هذا الحق في دفتر الشروط المتفق عليه ، حيث يظهر هذا الإخلال على سبيل المثال في عدم دفع الأتاوى السنوية المستحقة، الأمر الذي يخول لإدارة أملاك الدولة اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة

¹ - اقلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 162.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتهياز الفلاحي

لتحصيلها بالطرق الجبرية، إضافة إلى تطبيق الجزاءات الأخرى المنصوص عليها في النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة¹.

كما يترتب على إخلال صاحب الامتهياز بالتزاماته التعاقدية منح السلطة المانحة للإمتهياز حق توقيع الجزاءات أو العقوبات المناسبة بحسب جسامة الإخلال المرتكب. وقد تتخذ هذه العقوبات عدة صور، من بينها الفسخ الإداري لعقد الامتهياز بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ومن بعض الحالات التي تُعد إخلالاً بالتزامات صاحب الامتهياز، ومن بينها:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك محل الامتهياز: حسب المادة 14 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي على منع كل إستعمال غير فلاحي للأرض المصنفة كأرض فلاحية .
- التصرف غير القانوني (التنازل، التجزئة).
- عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية.
- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين.

وتُذكر هذه الحالات على سبيل المثال لا الحصر، وذلك للتأكيد على خطورتها وما قد يترتب عنها من آثار قانونية تستوجب تدخل الإدارة لاتخاذ الجزاءات المناسبة².

ويتمثل أول جزء تتخذه الإدارة في حالة مخالفة المستثمر لالتزاماته في توجيه إعدار إداري له، حيث تقوم الجهة الإدارية المختصة بتبنيه رسمياً إلى المخالفات المرتكبة، سواء تعلق الأمر بعدم استغلال الأرض الفلاحية، أو تركها بوراً، أو مخالفة بنود دفتر الشروط، أو تغيير طابعها الفلاحي. ويهدف الإعدار إلى منح المستثمر مهلة قانونية من أجل تسوية وضعيته واحترام التزاماته التعاقدية والقانونية قبل اللجوء إلى إجراءات أكثر صرامة، وهو ما يعكس الطابع الوقائي والرقابي للإدارة على استغلال العقار الفلاحي.

وفي حالة استمرار المخالفة وعدم امتثال المستثمر لمضمون الإعدار، يمكن للإدارة توقيع جزاء إسقاط حق الامتهياز، باعتباره من أخطر الجزاءات الإدارية المقررة في هذا المجال، ويقصد به إنهاء العلاقة القانونية

¹ - قواري بن سليمان، منح حق الامتهياز على العقار التابع للدولة، مذكرة ماجستير في القانون، 2017-2018، ص 89.

² - المرجع نفسه، ص 93.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمّياز الفلاحي

التي تربط المستثمر بالدولة وحرمانه من حق استغلال الأرض الفلاحية مع استرجاع العقار لفائدة الدولة، باعتبار أن الملكية تبقى للدولة وفقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية ، وفي هذا الإطار، يكرّس القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية الجزائري مبدأ أن الأملاك الوطنية لا تُنقل ملكيتها خارج الإطار القانوني، وأن الإدارة تملك سلطة استرجاعها عند سوء الاستغلال أو مخالفة شروط الانتفاع بها.

كما أن الامتياز الفلاحي يخضع لأحكام القانون رقم 10-03 المتعلق بالاستغلال الفلاحي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الذي يفرض احترام دفتر الشروط ويجيز صراحة إسقاط حق الامتياز في حالة الإخلال الجسيم أو عدم الاستغلال الفعلي للأرض، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يحدد كيفية تطبيق الامتياز، وطرق المتابعة والرقابة، وحالات إنهاء العلاقة التعاقدية بين المستثمر والدولة.

ومن جهة أخرى، فإن المسؤولية المدنية للمستثمر الفلاحي تستند إلى أحكام المادة 106 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين، مما يجعل المستثمر ملزماً باحترام جميع التزاماته التعاقدية الواردة في عقد الامتياز ودفتر الشروط ، كما تنص المادة 124 من نفس القانون على أن "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض، وهو ما يترتب عنه إلزام المستثمر بتعويض الأضرار التي تلحق بالإدارة أو بالعقار الفلاحي نتيجة الإهمال أو سوء الاستغلال أو تحويل وجهة الأرض.

وقد أكد الفقه القانوني، خاصة ما ذهب إليه الأستاذ أحمد محيو في مؤلفه في القانون الإداري، أن الامتياز الإداري لا يمنح حق الملكية وإنما يمنح حق الاستغلال فقط تحت رقابة صارمة من الإدارة، التي تحتفظ بسلطة التوجيه والرقابة والإلغاء عند الإخلال بالشروط¹، كما أكد الفقه العام، ومنه ما ورد عند السنهاوري، أن الالتزام التعاقدية لا يقتصر على ما هو مكتوب فقط، بل يمتد إلى مقتضيات حسن النية والالتزام بالقانون والنظام العام.

ثانيا : عقوبات جزائية :

أما من الناحية الجزائية، فقد نص قانون العقوبات الجزائري على حماية الملكية العقارية وأملاك الدولة من أي اعتداء أو استغلال غير مشروع، حيث تعاقب المادة 386 على جريمة شغل عقار بدون حق أو الاعتداء على الملكية العقارية بعقوبات تتمثل في الحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة مالية.

¹ - محمد حسن قاسم ، المرجع السابق ، ص 171.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

كما أن تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها أو البناء عليها بدون ترخيص يعرض مرتكبها لعقوبات إضافية، قد تشمل الحبس والغرامات وأوامر بهدم البناءات غير الشرعية وإعادة الأرض إلى حالتها الأصلية، ويعاقب كل من يقوم بتغيير الطابع الفلاحي للأرض (مثل البناء غير القانوني أو إقامة نشاط تجاري) بغرامات مالية صارمة وعقوبات بالحبس تصل الى 05 سنوات وفقا لأحكام حماية الأراضي .

إضافة إلى ذلك، فإن بعض المخالفات الجسيمة قد تؤدي إلى مباشرة متابعات قضائية ضد المستثمر الفلاحي، خاصة في حالات التزوير في ملفات الامتياز أو المضاربة بالعقار الفلاحي أو الاعتداء على أملاك الدولة، وهو ما يعكس تشديد المشرع الجزائري في حماية العقار الفلاحي باعتباره ثروة وطنية استراتيجية¹.

كما يمكن أن يترتب عن الإخلال بأحكام الامتياز الفلاحي حرمان المستثمر من الاستفادة مستقبلاً من الامتيازات أو برامج الدعم الفلاحي التي تمنحها الدولة، مثل القروض والتسهيلات العقارية والإعانات، وذلك كإجراء ردعي يهدف إلى ضمان الجدية في استغلال الأراضي الفلاحية وتشجيع الاستثمار الفلاحي الفعال².

ملاحظة : في حالة حدوث إعتداء على الأراضي الفلاحية أو نشاط غير قانوني ، تلجأ السلطات (ممثلة مصالح املاك الدولة) الى تحرير محاضر رسمية تحال فورا الى الجهات القضائية المختصة إقليميا .

ويتضح أن المشرع الجزائري أقام منظومة قانونية متكاملة لحماية الأراضي الفلاحية، تقوم على التوازن بين منح حق الاستغلال للمستثمر من جهة، وتمكين الإدارة من الرقابة والجزاء والاسترجاع من جهة أخرى، من خلال الإعدار، وإسقاط حق الامتياز، والتعويض المدني، والعقوبات الجزائية، والمتابعات القضائية، والحرمان من الامتيازات، بما يضمن الاستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية وحماية الأملاك الوطنية وتحقيق التنمية الفلاحية المستدامة.

¹ - عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 102.

² - محمد حسن قاسم ، المرجع السابق ، ص 199.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي

خلاصة الفصل :

يتضح من خلال دراسة الإطار المفاهيمي للإمتياز الفلاحي أن هذا النظام يُعد من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم استغلال العقار الفلاحي التابع للأُملاك الخاصة للدولة، وذلك بهدف تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وضمان تطوير القطاع الزراعي، وقد سعى المشرع من خلال هذا النظام إلى إيجاد توازن بين المحافظة على الملكية العمومية للأرض الفلاحية وتمكين المستثمرين من استغلالها في إطار قانوني محدد.

فقد تم في هذا الفصل التطرق أولاً إلى مفهوم الإمتياز الفلاحي من خلال بيان معنى الإمتياز بصفة عامة، ثم توضيح مفهوم العقار الفلاحي، وصولاً إلى تحديد المقصود بالإمتياز الفلاحي باعتباره عقداً إدارياً يمنح بموجبه حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لفائدة المستثمر وفق شروط وضوابط قانونية محددة. كما تم إبراز أهم الخصائص التي يتميز بها هذا الإمتياز، سواء الخصائص العامة المرتبطة بطبيعته القانونية، أو الخصائص الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود المشابهة.

كما تم التطرق إلى الأحكام المنظمة للإمتياز الفلاحي، من خلال بيان شروط انعقاده والإجراءات المتعلقة بإبرام عقد الإمتياز الفلاحي، إضافة إلى كيفية تنفيذه ونفاذه في مواجهة الغير، وأخيراً تم التطرق إلى الجزاءات المترتبة عن الإخلال بالالتزامات المرتبطة بعقد الإمتياز، والتي تخول للإدارة اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لضمان احترام شروط الاستغلال والمحافظة على العقار الفلاحي.

وعليه، يشكل الإمتياز الفلاحي إطاراً قانونياً يهدف إلى تنظيم و منح الأراضي الفلاحية الخاصة بالدولة وتحقيق التنمية الزراعية ، وهو ما يستدعي دراسة الآثار القانونية المترتبة عنه، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفصل الموالي.

الفصل الثاني

منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

تمهيد :

يُعدّ نظام الامتياز الفلاحي من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرّع الجزائري في إطار إصلاح السياسة العقارية الفلاحية، بهدف تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتأمينها بما يخدم متطلبات التنمية الزراعية والاقتصاد الوطني، وقد جاء هذا النظام ليُجسّد توجّهًا حديثًا يقوم على نقل حق الاستغلال من صيغة الانتفاع الدائم إلى صيغة تعاقدية ذات طابع إداري، تُنظّم العلاقة بين الدولة بصفقتها مالكة للأرض، والمستثمر باعتباره صاحب امتياز ملتزم بشروط وضوابط محددة.

ففي هذا الفصل خصص لدراسة منح الامتياز الفلاحي وآثاره، وفيه المبحث الأول المعنون بـ منح الامتياز الفلاحي، وقد قسمناه إلى مطلبين، تناول المطلب الأول الامتياز الفلاحي في إطار الاستغلال، بينما خُصّص المطلب الثاني للامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح.

كما خصصنا المبحث الثاني المعنون بـ آثار الامتياز الفلاحي، وقد قسمناه إلى مطلبين، تناول المطلب الأول حقوق والتزامات صاحب الامتياز والإدارة، في حين خصص المطلب الثاني لإنهاء الامتياز الفلاحي.

المبحث الأول : منح الإمتياز الفلاحي

يشكّل منح الامتياز الفلاحي المرحلة الأساسية التي تتجسّد من خلالها إرادة الدولة في تمكين المستثمرين من استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وفق ضوابط قانونية وإجراءات تنظيمية محددة. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق التوازن بين متطلبات حماية الملكية العمومية من جهة، وضمان استغلال فعّال ومُنْتَج للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، بما ينسجم مع أهداف السياسة الزراعية والتنمية المستدامة.

وقد نظّم المشرّع الجزائري طرق منح الامتياز الفلاحي ضمن إطارين رئيسيين: أولهما في إطار الاستغلال، والذي يتم إمّا عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو عن طريق المنح بصفة أصلية بناءً على إعلان؛ وثانيهما في إطار الاستصلاح، الذي يرتبط بإنجاز مشاريع فلاحية جديدة وفق ما تقرره النصوص التنظيمية، سواء تعلق الأمر بالمشاريع الفلاحية المحددة بموجب المرسوم الوزاري المشترك رقم 1839¹، أو بالمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي المنصوص عليها في المرسوم رقم 55/24².

وعليه، سيتم تناول هذا المبحث من خلال مطلبين: يُخصّص الأول لبيان منح الامتياز في إطار الاستغلال، بينما يُعالج الثاني منحه في إطار الاستصلاح، مع إبراز الأطر القانونية والإجرائية التي تحكم كل حالة.

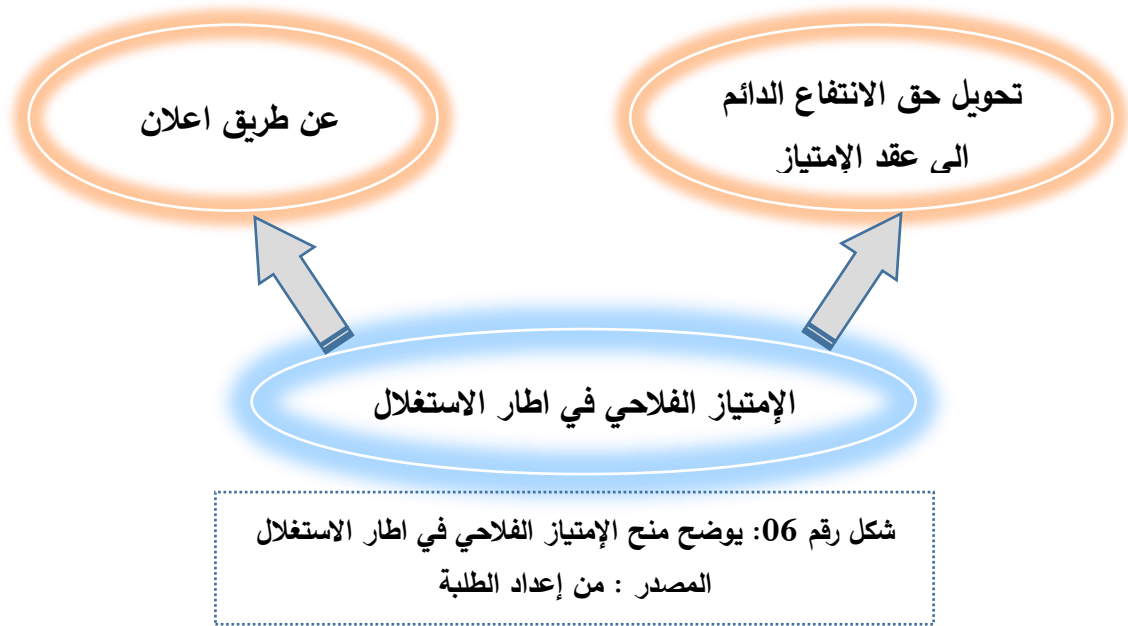


¹ - المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 14 ديسمبر 2017 يحدد إجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز

² - المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المؤرخ في 23 جانفي 2024، يعدل ويتمم المرسوم 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية ، عدد 04 ، صادرة بتاريخ 23 جانفي 2024.

المطلب الأول : الإمتياز الفلاحي في اطار الاستغلال

يتجسد الامتياز على الأراضي الفلاحية في اطار الاستغلال بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، و ينقسم الى :



الفرع الأول : تحويل حق الانتفاع الدائم الى عقد الإمتياز

على خلاف مفهوم حق الانتفاع الدائم، فإن الامتياز وفقاً لما نصّت عليه المادة 4 من القانون رقم 10-03¹ يُعرّف بأنه عقد إداري تمنح الدولة بموجبه لشخص طبيعي جزائري، يُطلق عليه صفة "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، إضافة إلى الأملاك السطحية المرتبطة بها².

¹ - المادة 04 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

² - يرى بعض الفقه أن الطبيعة القانونية لحق الانتفاع الدائم تتمثل في كونه إيجاراً مؤبّداً، وهو ما يُعرف في القانون الفرنسي بـ **Bail emphytéotique**، والذي تعود جذوره إلى أواخر العهد الروماني، حيث كان الإقطاعيون الرومان يمنحون الأراضي البور للفلاحين لاستغلالها وخدمتها مقابل دفع مبلغ سنوي رمزي.

انظر: بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 152

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

لا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري، وذلك استنادًا إلى دفتر شروط يحدد حقوق والتزامات الطرفين، ولمدة لا تتجاوز أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوى سنوية¹.

أما نطاق تطبيق امتياز استغلال العقار الفلاحي، فينصرف إلى الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19،² أي أراضي المستثمرات الفلاحية التي كانت محل حق انتفاع دائم. وقد أوجب المشرع، بمقتضى المادة 9 من القانون رقم 10-03،³ على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلبات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،⁴ قصد دراسة الملف وإعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة في حال قبوله.

أولا : إيداع ملف طلب التحويل

كما سبق بيانه، فإن المعنيين بإيداع طلبات التحويل هم أعضاء المستثمرات الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية ، وقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁵ للمحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية، على أن يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية من كل عضو في المستثمرة الفلاحية، وذلك خلال أجل لا يتجاوز ثمانية عشر (18) شهرًا ابتداءً من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية.

¹ - من جهة أخرى، عرّفت المادة 3 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي (الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008)، الامتياز بأنه: «عقد تمنح بموجب السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية». غير أن هذا التعريف جاء عامًا ومختصرًا، مما استدعى تدخل القانون رقم 10-03 لتفصيل أحكامه، من خلال بيان نظامه القانوني الموضوعي والإجرائي، منذ مرحلة إنشائه إلى غاية انقضائه.

² - القانون رقم 87-19 ، المرجع السابق.

³ - المادة 02 القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

⁴ - ويُذكر أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ويُعد أداة رئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي (راجع المواد 1 و5 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة بتاريخ 25 أكتوبر 2009).

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

غير أن الاستفادة من إجراءات التحويل ليست مطلقة لكل من كان يحوز حق انتفاع دائم بموجب القانون 87-19، إذ حصر المشرع، وفقاً للمادة 5 من القانون 10-03، فئة المعنيين بالتحويل في أعضاء المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم في حالة الوفاة، شريطة حيازتهم لعقد رسمي مشهر أو قرار استفادة صادر عن الوالي يثبت حقهم العيني العقاري، فضلاً عن ضرورة وفائهم بالالتزامات المفروضة عليهم بموجب القانون 87-19.

وفي المقابل، استبعدت المادة 7 من القانون 10-03 الأشخاص الذين اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاكاً سطحية خلافاً للقانون، أو الذين أسقط حقهم قضائياً، أو ألغيت قرارات استفادتهم من طرف الولاية.

وتثير مسألة تحديد الفئة المعنية بالتحويل إشكالاً قانونياً مهماً يتمثل في حالة المستفيد من حق الانتفاع الدائم الذي استوفى جميع التزاماته، غير أنه رفض تحويل حقه إلى امتياز مؤقت ولم يُودع طلب التحويل داخل الأجل المنصوص عليه في المادة 30 من القانون 10-03.¹ فبالنظر إلى أن حق الانتفاع الدائم المقرر بموجب القانون 87-19 كان حقاً مؤبداً وقابلاً للنقل والتنازل والحجز، ويثبت بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، فإنه يُعد حقاً مكتسباً.

ورغم ذلك، قرر المشرع بموجب القانون 10-03 إلغاء هذا الحق وتحويله إلى امتياز محدد المدة، بل ونص على إسقاط حق الانتفاع الدائم في حالة عدم تقديم طلب التحويل داخل الآجال القانونية. وعليه، إذا لم يقوم صاحب الحق أو ورثته بإيداع ملف التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الأجل المحدد، يُوجه إليه إعداران يفصل بينهما شهر واحد عن طريق محضر قضائي، وفي حال عدم الاستجابة يُعد متخلياً عن حقه، ويصدر الوالي قراراً بإسقاطه يُشهر بالمحافظة العقارية، لتسترجع إدارة أملاك الدولة الأرض والأملاك السطحية المرتبطة بها ومنحها لاحقاً عن طريق الامتياز لمستثمر آخر.

أما في حالة إيداع ملف التحويل، فيجب أن يتضمن الوثائق المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326،² لا سيما وثائق الحالة المدنية، والسند المثبت لحق الانتفاع الدائم، واستمارة التحويل، وتصريحاً شرفياً بجرد الأملاك السطحية، إضافة إلى مخطط تحديد ورسم حدود المستثمرة أو مستخرج من

¹ - المادة 30 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

مخطط المسح عند وجوده. وبعد إيداع الملف كاملاً، يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسته واتخاذ الإجراءات اللازمة لإعداد عقد الامتياز¹.

ثانيا : دراسة ملف التحويل وإعداد عقد الامتياز

عقب إيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً في مديره الولائي، يُباشِر هذا الأخير دراسة الملف للتحقق من استيفائه الشروط والوثائق القانونية، وفي حالة القبول يتم التوقيع على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 10-03² والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، والذي يحدد أعباء وشروط الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³.

وإذا استلزم الملف معلومات تكميلية أو تحقيقاً إضافياً، يُحال إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي، وفقاً للمادة 6 من المرسوم التنفيذي نفسه، لاستكمال دراسته. وفي حال قبول اللجنة للملف، يُحال مجدداً إلى الديوان لمواصلة إجراءات التوقيع على دفتر الشروط. أما إذا رُفض، فيُبلغ الوالي المعني بقرار مسبب، مع تمكينه من الطعن أمام القضاء الإداري بدعوى الإلغاء وفق الإجراءات والآجال القانونية.

وبعد استكمال إجراءات القبول والتوقيع على دفتر الشروط، تُستكمل باقي الإجراءات القانونية لإعداد عقد الامتياز وإضفاء الطابع الرسمي عليه، بما يكرّس انتقال المستفيد من نظام الانتفاع الدائم إلى نظام الامتياز المحدد المدة وفقاً للإطار القانوني الجديد⁴.

بما أن إيداع ملف طلب التحويل يتم بصفة فردية كما سلف بيانه، فإن إعداد عقد الامتياز يكون باسم كل مستثمر فلاحي على حدة، تطبيقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁵ المتعلق بكيفيات تطبيق حق الامتياز. وفي هذا السياق، يتولى مدير أملاك الدولة للولاية، بعد استلامه ملف التحويل، إبرام عقد

¹ - قبايلي طيب، "استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 02، المجلد 57، سنة 2020، ص 598.

² - المادة 04 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

³ - قبايلي طيب، المرجع السابق، ص 599

⁴ - المرجع نفسه، ص 600

⁵ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

إداري مع المستفيد (عقد الامتياز)، ويوقعه بصفته ممثلًا للإدارة، دون اشتراط توقيع صاحب الامتياز، باعتبار أن دفتر الشروط الممضى بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر يُعدّ كافياً، شريطة إرفاقه بالعقد.

فإذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية، فإن الأمر لا يثير أي إشكال، حيث يُعدّ عقد الامتياز باسم المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية، فيُحرّر عقد الامتياز باسم كل عضو فيها على الشيوع وبحصص متساوية، وفي حال تقديم ملف التحويل من طرف ورثة المستفيد، يُعدّ العقد الإداري باسم جميع الورثة على الشيوع، كلٌّ بحسب حصته المحددة وفقاً لأحكام الميراث¹.

وقد نصّ المشرّع، بموجب المادة 16 من القانون رقم 10-03،² على منع حصول أي شخص على أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني، غير أنه أجاز استثناءً إمكانية اكتساب عدة حقوق امتياز في حالة خاصة تتمثل في تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تتجاوز مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة المرجعية، وذلك بعد تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والحصول على الترخيص اللازم³.

وبعد إعداد عقد الامتياز في ثلاث نسخ، واستكمال إجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع، ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يقوم المدير الولائي لأمالك الدولة بتسليم نسختين إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتولى بدوره تبليغ نسخة إلى المستثمر صاحب الامتياز بعد قيد العقد في فهرس المستثمرات الفلاحية.

ورغم ما تتسم به إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من بساطة من الناحية الشكلية، إلا أن التطبيق العملي كشف عن جملة من الإشكالات القانونية والإدارية التي أثّرت على السير الحسن لعملية دراسة ملفات التحويل، وقد استدعى ذلك تدخل مختلف المصالح والهيئات المعنية لتنظيم هذه العملية، من أجل

¹ - قبايلي طيب ، المرجع السابق ، ص 600

² - المادة 16 القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

³ - قبايلي طيب ، المرجع السابق ، ص 601

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

تشخيص الصعوبات المطروحة واقتراح حلول عملية، خاصة بالنسبة للملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تثير منازعات قانونية¹.

الفرع الثاني : عن طريق اعلان الترشح (بصفة أصلية)

تُعَدّ إدارة أملاك الدولة الجهة المختصة بمنح الامتياز، ويتم ذلك بناءً على طلب يُقدَّم عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وينصّب عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما في ذلك الأملاك السطحية المرتبطة بها، مع اشتراط الحصول على ترخيص من الوالي المختص إقليميًا، واحترام أحكام المادة 15 من القانون رقم 10-203²

وقد حدّدت المادة 17 الفئات التي تستفيد من أولوية منح الامتياز، وتتمثل في:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين ضمن المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب الامتياز المتعديدين.
- المستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين بغرض توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص ذوي المؤهلات العلمية أو التقنية الذين يقدمون مشاريع تهدف إلى تعزيز وعصرنة النشاط الفلاحي³.

وتتولى اللجنة المختصة التحقق من توفر الشروط القانونية في المترشحين، مع إجراء دراسة تقييمية لطلباتهم من حيث طبيعة المشاريع المقترحة وأهميتها في تطوير وعصرنة القدرات الإنتاجية⁴.

وبعد الانتهاء من الدراسة وترتيب الملفات وفق معايير الأولوية المنصوص عليها في القانون 68/80، تُحرر اللجنة محضرًا يتضمن أسماء المترشحين المقبولين، مع إرسال نسخة منه إلى الوالي ونسخة أخرى إلى المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمتابعة استكمال الإجراءات الشكلية لإعداد عقد الامتياز.

¹ - قبائلي طيب ، المرجع السابق ، ص 601

² - العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات أقيمت على طلبية الماستر 2، قانون أعمال جامعة 08 ماي

1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، 2021-2022، ص 21

³ - جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021، ص 101.

⁴ - عشور بلال، حواصة لمياء، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2022-2023، ص 35.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

وفي هذا الإطار، صرّح المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأنه تم، بموجب المنشور المتعلق بهذه العملية، إنشاء 1188 محيط فلاحي بمساحة إجمالية قدرها 920 هكتارًا بالمناطق السهلية والصحراوية، إضافة إلى استدعاء 260.600 مترشحة للتوقيع على دفاتر الشروط، وتسليم أكثر من 16.700 عقد امتياز لإنشاء مستثمرات جديدة موجهة لممارسة النشاط الفلاحي وتربية الحيوانات، بمساحات تتراوح بين 10 و 20 هكتارًا¹.

المطلب الثاني : الإمتياز الفلاحي في اطار الاستصلاح

تُعَدّ الجزائر من أكبر الدول مساحةً، غير أن الأراضي الصالحة للزراعة لا تتجاوز ثمانية ملايين هكتار حسب إحصاءات 2009 ، وقد عرفت هذه المساحات تراجعًا مستمرًا بسبب الزحف العمراني وتدهور التربة المخصصة للزراعة والرعي.

كما ساهم تفتّت الملكيات الفلاحية في إضعاف دور القطاع الزراعي في تحقيق التنمية والاكتفاء الذاتي، وأمام هذه الوضعية، تبنت الدولة سياسة للاستصلاح الزراعي قصد توسيع الوعاء العقاري وتحسين مردوديته، فلم تكتفِ بالقانون رقم 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية²، بل اعتمدت أسلوب محيطات الاستصلاح ذات المساحات الكبرى للحد من تشتت الأراضي، ويقوم هذا النظام على منح عقود امتياز مع بقاء ملكية الأرض للدولة.

وذلك تطبيقًا لأحكام المرسوم التنفيذي 483³/97 المعدل بالمرسوم 372/98⁴ وتندرج الأراضي الصحراوية ضمن محيطات الاستصلاح لاحتياجها إلى التهيئة وإعادة التأهيل، غير أن القانون 83/18 يستثني الأراضي الصحراوية إلا ما تعلق بالمراعي الطبيعية¹.

¹ - عشور بلال ، المرجع السابق ، ص 36.

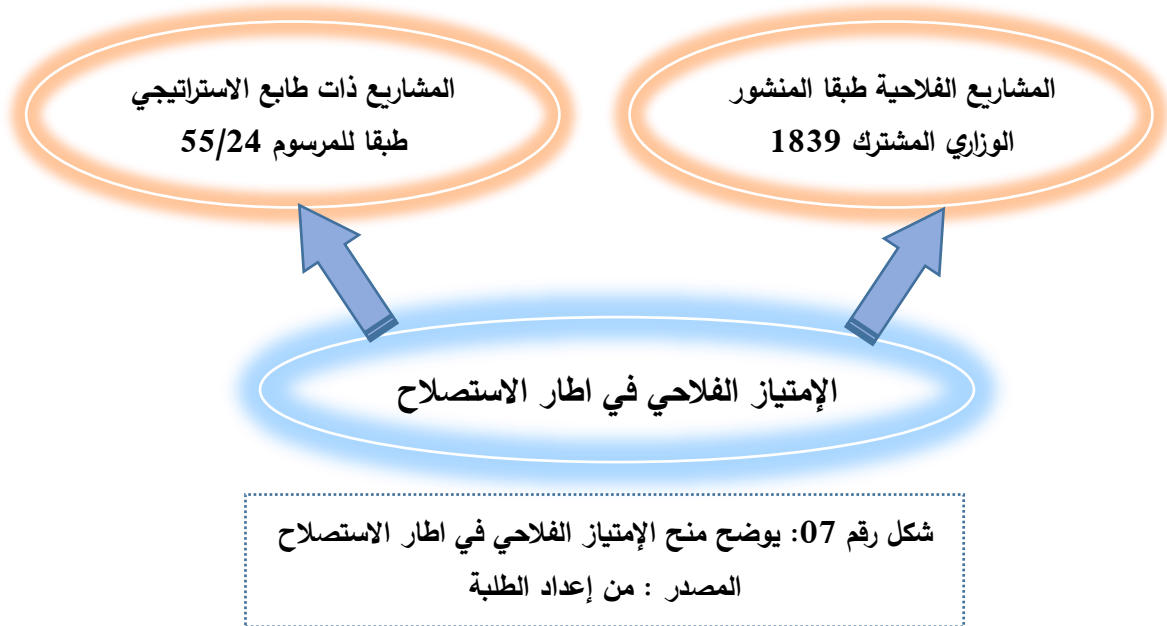
² - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية ، سنة 1983، العدد 34 ، الصادرة بتاريخ 17 أوت 1983.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفايات وشروط منح حق الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، في المساحات الإستصلاحية وأعباءه و شروطه العدد 88 ، الصادرة 25 نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية ، العدد 83، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1997.

⁴ - 13. المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 يعدل ويتمم المرسوم رقم 97-483 يحدد كفايات وشروط منح حق الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، في المساحات الإستصلاحية وأعباءه و شروطه ، الجريدة الرسمية ، العدد 88 ، الصادرة 25 نوفمبر 1998.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

يتجسد الامتياز على الأراضي الفلاحية في إطار الاستصلاح بموجب المنشور الوزاري المشترك 1938 و المرسوم 55/24، و ينقسم الى :



الفرع الأول : المشاريع الفلاحية طبقا المنشور الوزاري المشترك 1839:

صدر المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 لتنظيم كيفية الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.²

ويهدف هذا المنشور إلى ضبط الأحكام القانونية والإجرائية المتعلقة بمنح هذه العقارات، من خلال تكيف الشروط بما يتماشى مع متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية.

ولضمان التطبيق الموحد للأحكام، تناول المنشور جملة من المسائل، أهمها: دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي، تحديد المحيطات موضوع الامتياز، فئات الاستثمارات المؤهلة، وكذا كيفية تنفيذ المشاريع وحالات الفسخ.¹

¹ - براهيمية فريدة، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون العقاري، 2023-2024، ص 35.

² - المنشور الوزاري مشترك رقم 1839، مؤرخ في 14 ديسمبر 2017، يتعلق بكيفيات الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار في إطار الامتياز.

أولاً: دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية

حرصاً على تحسين توجيه الاستثمار الفلاحي، يتولى الوالي باعتباره المسؤول الأول عن تنشيط التنمية على المستوى المحلي، الإشراف على لجنة تُعرف بـ "لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية"، والتي تُعد إطاراً للتشاور والمرافقة بهدف دعم وتنمية القطاع الفلاحي على مستوى الولاية.

تُراس هذه اللجنة من طرف الوالي، ويتكفل مدير المصالح الفلاحية بأمانتها، وتضم في عضويتها ممثلي المصالح التنفيذية المعنية، لا سيما قطاعات الفلاحة، الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة والطاقة. كما تُوسّع لتشمل ممثلين عن الوكالة الوطنية للموارد المائية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وشركة الكهرباء والغاز (سونلغاز)، إضافة إلى ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية بصفة استشارية².

وتجتمع اللجنة مرة واحدة على الأقل شهرياً، ويمكنها الانعقاد كلما دعت الضرورة، مع إمكانية الاستعانة بأي شخص أو هيئة مختصة لدعم أشغالها.

ثانياً: المحيطات موضوع الامتياز

1- تعيين المحيطات:

يتم تحديد المحيطات المزمع استصلاحها بصفة مشتركة بين المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي، استناداً إلى توفر العقار وقابلية المورد المائي للاستغلال.

2- المصادقة على المحيطات وإنشاؤها:

يعرض المدير الولائي المكلف بالفلاحة المحيط المحدد على اللجنة للمصادقة عليه، وذلك بناءً على رأي غير مشروط من الوكالة الوطنية للموارد المائية، مع بيان المنسوب الإجمالي القابل للاستغلال وعدد الآبار المرخص بها وعمقها المحتمل، كما يُشترط إعداد دراسة جدوى تقنية واقتصادية واجتماعية وبيئية بتمويل عمومي،

¹ - براهيمية فريدة، المرجع السابق، ص 44.

² - المنشور الوزاري مشترك رقم 1839، مؤرخ في 14 ديسمبر 2017، يتعلق بكيفيات الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار في إطار الامتياز.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

يُنجزها المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو يُصادق عليها إذا أُعدّت من طرف مكتب دراسات متخصص.

ويُحدد المحيط على خريطة رسمية، مع طلب رأي شركة سونلغاز لضمان تزويده بالطاقة، وفي حال تعذر الربط الفوري بالطاقة، يمكن اللجوء إلى مصادر بديلة على نفقة المستثمرين أو بدعم من صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية بالنسبة للمشاريع المصغرة.

وبعد المصادقة، يُنشأ المحيط بقرار من الوالي مع ضمان نشره بمختلف الوسائل، ويُمنع منح أي قطعة أرض قبل الإنشاء الرسمي للمحيط¹.

3-وجهة المحيطات:

تحدد اللجنة الولائية تخصيص المحيطات وفق الإمكانيات العقارية المتاحة والرؤية الاقتصادية للولاية، حيث يمكن توجيهها كلياً أو جزئياً للاستثمارات الكبرى والمندمجة في الفروع الاستراتيجية التي يتولاها مستثمرون ذوو قدرات مالية مؤكدة، كما يمكن تخصيص جزء منها لفائدة أصحاب المشاريع الفلاحية المصغرة.

رابعاً : صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة :

يخص الاستثمار، الذي يتم في إطار أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي باستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة نوعين من الاستثمار :

➤ المشاريع الفلاحية المصغرة

➤ مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى .

1. بالنسبة للمشاريع الفلاحية المصغرة :

❖ يقصد بالمشاريع المصغرة — :

- المشروع الذي ينجز في قطعة لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا

¹ - براهيمية فريدة، المرجع السابق ، ص 45-46.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

- المشروع الذي يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوريا و/أو على المدى القصير .

- المشروع الذي يقدر متوسط تكلفته بـ 10 ملايين دينار

إلى جانب ذلك، يمكن لحاملي المشاريع المصغرة أن ينتظموا في تجمع أو في تعاونية في هذا الإطار، تؤهل لجنة الولاية لتحديد المساحة المقرر منحها حسب عدد الراغبين وطبيعة المشروع أو المشاريع يسمح هذا الاختيار:

- بالاستفادة من المنافع المشتركة (مسالك، تجهيزات ...)، لاسيما استغلال المورد المائي تسهيل تسويق الإنتاج الفلاحي

- الاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية للاستغلال غير المنصوص عليها في الآليات المكرسة للمؤسسات المصغرة

- الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها .

❖ إجراء إنتقاء الراغبين¹ :

– يجب على كل راغب في امتياز فلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز موجه للاستثمار، أن يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط، يتضمن طلبا مدعما بدراسة أولية ينجزها له يكون ملفا مكتب متخصص.

– يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات .

– تتولى دراسة الطلبات لجنة يرأسها رئيس الدائرة.

– بالنسبة لاختيار المرشحين، يجب أن تأخذ اللجنة في الحسبان قدراتهم التقنية والمالية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم ونجاعته ومن ثم الأولوية الممنوحة إلى:

- الفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة

- الراغبين المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب تأهيل أو تكوين ذو علاقة بالفلاحة وتربية

الحيوانات

- متخرجي التكوين الجامعي أو المهني في مجال الفلاحة .

¹ – المنشور الوزاري مشترك رقم 1839، مؤرخ في 14 ديسمبر 2017، يتعلق بكيفيات الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار في إطار الامتياز.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

- ترسل مداولات لجان الدائرة إلى الولاية المعنيين من أجل المصادقة
- طبقا للمداولات المصادق عليها، تعد لجنة الدائرة وتبلغ مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز بعد توقيعها من طرف الوالي إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ المصادقة .

يتم ترسيم الامتياز من خلال توقيع الراغبين المقبولين ، وذلك على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، دفاتر شروط تحدد حقوقهم وواجباتهم ، التي يلحق نموذجا منها بهذا المنشور ، ترسل فيما بعد الى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الإمتياز ، على أن يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم .

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الإمتياز و تسليمه الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكلية التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملفات المذكورة أعلاه .

2. بالنسبة لمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى :

❖ يتعلق الأمر بـ _____ :

- المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية .
- مشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة .
- مشاريع تتوفر على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه خاص إنجاز الأعمال الهيكلية تتخذ هذه الدراسات كمعايير الاختيار للمستثمرين .
- مشاريع تتسم بطابع الابتكار ذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية .

❖ إجراءات المنح¹ :

- تودع الملفات لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية .
- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات .
- يقوم المدير المكلف بالفلاحة بدراسة الملف بالتشاور، عند الاقتضاء، مع مديريات الولاية وكذا كل هيئة معنية مباشرة بالمشروع الوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز إلخ.

¹ - المنشور الوزاري مشترك رقم 1839، مؤرخ في 14 ديسمبر 2017، يتعلق بكيفيات الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار في إطار الامتياز.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

- يرسل مديرو المصالح الفلاحية الملفات إلى الولاية لدراستها في لجان ولائية .
- فيما يخص اختيار المرشحين، يجب على اللجنة أن تأخذ في الحسبان القدرات التقنية والمالية للمرشحين .
- مقرر التأهيل للاستفادة : تتوج عملية اختيار المرشحين، بعد ترسيمها بمداولة اللجنة بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز كما هو مبين أعلاه، وتبلغها عن طريق مديريات المصالح الفلاحية إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر ابتداء من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء .
- بالنسبة لحالة الراغبين في قرض بنكي، وبالنظر لمقررات التأهيل للاستفادة، يدرس البنك الملف ويفصل في قبوله في حالة ما إذا كان الرأي إيجابياً، يسلم البنك للراغب وثيقة تبين على الخصوص مبلغ القرض الممنوح الذي يمكن أن يسمح بتحديد المساحة الواجب منحها كلي أو جزئي.
- يتم ترسيم الامتياز، بعد تحديد المساحة من خلال توقيع الراغبين المقبولين على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفاتر شروط ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليمياً قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم التي تلي إيداع الملفات لدى المديريات الولائية المعنية .
- يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكايات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملفات .

الفرع الثاني : المشاريع ذات الطابع الاستراتيجي طبقاً للمرسوم 55/24:

❖ تعريف المشاريع ذات الطابع الاستراتيجي

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المؤرخ في 11 رجب عام 1445 الموافق 23 جانفي سنة 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1443 الموافق 4

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المؤرخ في 23 جانفي 2024، يعدل ويتمم المرسوم 21-432 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية ، عدد 04 ، صادرة بتاريخ 23 جانفي 2024.

² - المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد استصلاحها في إطار نظام الامتياز،، الجريدة الرسمية ، عدد 85 ، صادرة بتاريخ 07 نوفمبر 2021.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

نوفمبر سنة 2021 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، لاسيما المادتين 13 و 14 منه اللتان خصصتا لاستحداث إجراء الاستثنائي في منح العقار الفلاحي للاستصلاح عن طريق حق الامتياز من أجل تجسيد المشاريع ذات الطابع الاستراتيجي ، تسمى مشاريع ذات طابع استراتيجي تلك التي تهدف إلى ضمان الأمن الغذائي والتقليل من الاستيراد، بالإضافة إلى خلق أقطاب حقيقية للتنمية في مختلف الشعب الفلاحية الكبرى تكون عبر الولايات الجنوبية فقه¹ ط¹ .

ويشترط توفر شرطين لتصنيف المشاريع الى مشاريع ذات طابع الاستراتيجي هما :

▪ قائمة الزراعات ذات الطابع الاستراتيجي :

- | | | | |
|-----------------|------------------|---------------------------|-----------------|
| 1. زراعة الحبوب | 2. زراعة الأعلاف | 3. زراعة النباتات الزيتية | 4. إنتاج الحليب |
| 5. إنتاج اللحوم | 6. القطن | 7. زراعة الشمندر السكري | 8. تكثيف البذور |

▪ المساحة المرجعية:

المساحة المرجعية يجب أن لا تقل عن 10.000 هكتار باستثناء فرع تكثيف البذور بمساحة لا تقل على 2000 هكتار.

❖ شروط منح الامتياز:

يمكن لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو معنوي يخضع للقانون الجزائري من المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و إنجازها عند الاقتضاء بمساهمة الدولة حسب بنود دفتر الشروط الخاص به².

و يلاحظ أن المشرع الجزائري إشتراط في صاحب الامتياز أن يكون جزائري الجنسية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و استبعد المستثمر الأجنبي .

¹ - موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، "المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي"، ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، <https://odas.madr.gov.dz/ar/> المشاريع-الفلاحية-ذات-الطابع-الاسترا/ تم الاطلاع عليه بتاريخ 02-03-2026.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد استصلاحها في إطار نظام الامتياز،، الجريدة الرسمية ، عدد 85 ، صادرة بتاريخ 2021/11/07.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

يمنح الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة من أجل الاستصلاح لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز ، بحيث يجب على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى سنة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وإنجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط .

يتم منح الأراضي للاستصلاح من هيئتين :

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعة بالأراضي الصحراوية .

- ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 .

تحدد محيطات الإستصلاح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفرة الأراضي .

تنشأ محيطات الاستصلاح المحددة بقرار من الوالي بناء على اقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ثم يتم المنح على مستوى هذه المحيطات طبقا لنتائج الدراسات المنجزة من قبل المصالح التقنية¹.

❖ إجراءات منح الإمتياز عن طريق الإستصلاح:

في إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح . يجب إطلاق إعلانات تتضمن أن الترشح يتم إلكترونيا، حسب الحالة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2-2 المؤرخ في 4 صفر عام 1442 الموافق ل سبتمبر سنة 2020 والمذكور أعلاه .

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة قصد استصلاحها في إطار نظام الامتياز،، الجريدة الرسمية ، عدد 85 ، صادرة بتاريخ 2021/11/07.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

▪ مرحلة تقديم الملف :

يرسل الطلب إلكترونيا من طرف حامل المشروع، بعد نشر إشعارات بالإعلان عن الترشح، حسب الحالة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، مقابل وصل استلام .

ويرفق طلب الامتياز بملف يتضمن على الخصوص، مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع والقوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين .

يتم إيداع ملف كامل على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية مرفقا بمراسلة موجهة إلى السيد الوزير من أجل تصنيف مشروعه ومنحه صفة مشروع ذو طابع استراتيجي، بعد التصنيف يودع صاحب هذا المشروع ملفه على مستوى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية مباشرة¹ .

▪ مرحلة دراسة الملف :

نصت المادة 15 من المرسوم السالف الذكر على أن الملفات تدرس من :

- اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية للديوان الوطني الفلاحي بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة للأراضي الصناعية بالأراضي الصحراوية
- لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 30-265 المؤرخ في 4 صفر عام 1442 الموافق 22 سبتمبر سنة 2020 والمذكور أعلاه

تتشكل اللجنة التي يرأسها المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من المصالح التقنية المعنية للولاية تحدد تشكيلة اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة تحديد القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي للولاية بموجب مقرر من المدير العام للديوان

¹ - موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، "المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي .

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

الوطني للأراضي الفلاحية تتولى مصالح مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية أمانة اللجنة ، يمكن اللجنة الاستعانة بخبراء ، بحكم كفاءاتهم، من شأنهم مساعدتها في أشغالها .

وتقوم هذه اللجنة بدراسة الملفات بالإضافة إلى مهام أخرى¹ المتعلقة بالامتياز في المناطق الاستصلاحية وتقرر إما قبول الطلب أو رفض ذلك ، بحيث تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة، وتدون قرارات اللجنة في محاضر موقعة من طرف أعضاءها وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بعد موافقة اللجنة السالفة الذكر منح الامتياز للمستفيد يتم تحرير عقد إداري من طرف إدارة أملاك الدولة لصالح المستفيد، أما عن شهر عقد الامتياز فلم ينص المرسوم السالف الذكر ولا دفتر الشروط المرفق به عليه، لكن بما أن عقد الامتياز بنشأ عنه حق عيني عقاري، فطبقا للمادة 16 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أن كل التصرفات القانونية المتضمنة إنشاء حق عيني عقاري تشهر وانطلاقا من ذلك فلا بد من شهر الامتياز، وهذا ما يجعل الامتياز هنا يقترب من العقود الخاصة وليس من عقد الامتياز وفق القواعد العامة، ويقترب أكثر من عقد الإيجار لكون كل من العقدين يبرم لمدة معينة ويشتمل على الانتفاع على قطعة أرضية بمقابل .

¹ - توجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة .

- ضمان توجيه أمثل لوجهة محيطات الاستصلاح على مستوى الجدوى الاقتصادية والمحافظة على الموارد الطبيعية، لاسيما أراضي الرعي السهبية والصحراوية منها .
- المصادقة على الدراسات التقنية للمحيطات، موضوع المنح بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية .
- تحديد معايير انتقاء أخرى ذات علاقة بخصوصيات الولاية .
- دراسة مشاريع الاستثمار في إطار الاستصلاح، على أساس مخططات الأعمال والفصل فيها .
- الفصل في طلبات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز ومراجعة المساحة و التنازل عن الأراضي الممنوحة. - المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح أو فسخ عقد الامتياز .
- دراسة التظلمات التي يودعها صاحب الامتياز والفصل فيها

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

❖ المشاريع المصنفة ذات طابع استراتيجي¹ :

صنف المشروع المقدم من طرف الشركة ذات أسهم تفاديس SPA TAFADIS كمشروع ذو طابع استراتيجي لزراعة الحبوب وزراعة الشمندر السكري و زراعة دوار الشمس على مساحة 20.000 هكتار على مستوى ولايتي ورقلة وتوقرت .

صاحب المشروع السيد/ أو المسير دراي أحمد مدعو للتقرب من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية لإيداع ملفه من أجل مواصلة إجراءات منح العقار الفلاحي للاستصلاح في إطار حق الامتياز من أجل تجسيد مشروعه .

صنف المشروع المقدم من طرف بي أف الجزائر SPA BF AL DJAZAIR/ كمشروع ذو طابع استراتيجي لزراعة الحبوب وزراعة الحبوب الجافة على مساحة 36000 هكتار على مستوى ولاية تيميمون . صاحب المشروع السيد/ أو المسير الحواري مصطفى فلاح مصطفى مدعو للتقرب من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية لإيداع ملفه من أجل مواصلة إجراءات منح العقار الفلاحي للاستصلاح في إطار حق الامتياز من أجل تجسيد مشروعه .

صنف المشروع المقدم من طرف بلدنا الجزائر SPA BALADNA EL DJAZAIR كمشروع ذو طابع استراتيجي لزراعة الحبوب والأعلاف، تربية الأبقار، إنتاج الحليب المجفف والحليب والألبان وإنتاج لحم البقر على مساحة 117.000 هكتار على مستوى ولاية أدرار .

صاحب المشروع السيد/ أو المسير علي يوسف علي جاسم العلي مدعو للتقرب من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية لإيداع ملفه من أجل مواصلة إجراءات منح العقار الفلاحي للاستصلاح في إطار حق الامتياز من أجل تجسيد مشروعه .

المبحث الثاني : آثار الإمتياز الفلاحي :

بعد التطرق في المبحث الأول إلى الإطار القانوني لمنح الامتياز الفلاحي والشروط المتعلقة به، يترتب عن قيام عقد الامتياز مجموعة من الآثار القانونية التي تنظم العلاقة بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة.

فبمجرد منح الامتياز تنشأ حقوق والتزامات متبادلة بين الطرفين، حيث يلتزم صاحب الامتياز باستغلال الأرض الفلاحية وفق الشروط المحددة قانوناً، في حين تتمتع الإدارة المانحة بمجموعة من الصلاحيات لضمان

¹ - موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، "المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي .

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

حسن استغلال العقار الفلاحي وحمايته ، كما قد ينتهي الامتياز في بعض الحالات سواء بطريقة طبيعية عند انتهاء مدته، أو بطرق غير طبيعية نتيجة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته أو لأسباب أخرى يحددها القانون .

وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى آثار الامتياز الفلاحي من خلال بيان حقوق والتزامات صاحب الامتياز والإدارة المانحة، ثم دراسة حالات إنهاء الامتياز الفلاحي، وذلك وفق التقسيم الآتي: **المطلب الأول :** حقوق والتزامات صاحب الامتياز والإدارة، **المطلب الثاني :** إنهاء الامتياز الفلاحي .

المطلب الأول : حقوق والتزامات صاحب الإمتياز و الادارة المانحة:

الفرع الأول : حقوق والتزامات صاحب الإمتياز:

وسع المشرع نطاق الحقوق الممنوحة للمستثمر الفلاحي، باعتباره الفاعل الرئيسي في تحقيق أهداف القطاع الاقتصادي الفلاحي ، وبمراجعة أحكام هذا القانون، يتضح أن التركيز انتقل نحو الاستغلال الفردي بدل الجماعي، الذي لم يحقق النتائج المرجوة سابقاً. لذلك، سنناقش أولاً الحقوق المرتبطة بالاستغلال، ثم الحقوق المتعلقة بالتصرف في حق الامتياز الممنوح للمستثمر .

أولاً : حقوق صاحب الإمتياز :

1- الحقوق المرتبطة بالاستغلال :

ترتبط هذه الحقوق بالحق العباني الأصلي الممنوح للمستثمر على الأرض الفلاحية، مع احتفاظ الدولة بملكيتها، وتشمل:

1-1 الحق في استغلال الأرض وأملاكها السطحية :

يثبت هذا الحق بمجرد إعداد عقد الامتياز وشهره لدى المحافظة العقارية، وفق المادة 2 من دفتر الشروط المرفق بالعقد. ويتيح هذا الحق للمستثمر استغلال الأرض وأملاكها السطحية، شرط التقيد بالنشاط الفلاحي والقواعد العامة للاستثمار، بما يضمن الحصول على الإنتاج والثمار¹، مع مراعاة الالتزامات المحددة

¹ - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة، ص 13.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

في القانون رقم 03-10¹ و المرسوم 432-21 مع بنود العقد، بما يخدم الوظيفة الاقتصادية للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة².

1-1 الحق في الخروج من الشيوخ :

لتشجيع الاستغلال الفردي وتفاذي تضارب مصالح الأعضاء في المستثمرة الجماعية،³ تمنح المادة 11 من القانون رقم 03-10⁴ ، المستثمر إمكانية الخروج من الشيوخ وتكوين مستثمرة فردية. ويتم ذلك عن طريق تقديم طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفقًا بمخطط بياني للوعاء العقاري المراد فرزه⁵، مع مراعاة المساحات المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490⁶ ، ويصدر المدير قراره بالموافقة أو الرفض، وعند القبول يتم إعداد عقد امتياز جديد مع دفتر شروط للمدة المتبقية وإحداث بطاقة جديدة للمستثمرة الفردية⁷ ، ويعد هذا النظام نوعًا جديدًا من القسمة الإدارية، إلى جانب القسمة الاتفاقية والقضائية، ويُمكن المستثمر من المبادرة الفردية دون موافقة باقي الشركاء⁸.

1-2 الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز من قطعة واحدة :

- ¹ - المادة 11 من القانون رقم 03-10، المرجع السابق.
- ² - أنظر دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/03/19، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 76 لسنة 2010.
- ³ - حرش محمد، "الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري"، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016، ص 162
- ⁴ - المادة 11 من القانون رقم 03-10، المرجع السابق.
- ⁵ - أنظر الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 1995/02/01، المتعلق بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20 ، الصادرة بتاريخ 1995/02/02.
- ⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84 ، الصادرة بتاريخ 1997/12/21.
- ⁷ - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 03-10، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 170.
- ⁸ - القرار الوزاري المؤرخ في 2011/06/16، المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 30 لسنة 2012.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

لتشجيع تجميع الأراضي الفلاحية وتحسين هيكل المستثمرة اقتصاديًا، يسمح القانون للمستثمر بالحصول على أكثر من حق امتياز ضمن قطعة واحدة، وفق قواعد قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16،¹ مع الالتزام بعدم تجاوز عشرة أضعاف المساحة المرجعية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490.²

1-3 الحق في الانخراط في التنظيمات المهنية :

يُمكن المستثمر الانخراط في تنظيمات مهنية أو جمعيات تعاونية وفلاحية، بهدف تسهيل النشاط الفلاحي، خاصة في مجالات الإرشاد، التمويل، تسويق المنتجات، وتنمية الإنتاج، مع ضرورة قيام الدولة بحملات توعية حول أهمية هذه التنظيمات.

1-4 الحق في طلب تجديد العقد أو إهماله :

يحق للمستثمر طلب تجديد عقد الامتياز عند انتهاء مدته، وفق المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326³ والرسوم 432/21 ، مع إمكانية إعداد عقد ودفتر شروط جديدين، ويجب تقديم الطلب قبل سنة على الأقل من انتهاء العقد الأول، ويُراعى مدى التزام المستثمر بالالتزامات المحددة في العقد، كما يمكن طلب إنهاء العلاقة التعاقدية عند عجز المستثمر عن ممارسة نشاطه الاستثماري.

2 الحقوق المرتبطة بالتصرف في حق الامتياز :

يشمل هذا النوع من الحقوق إمكانيات تمويل النشاط الاستثماري، والتنازل عن حق الامتياز إذا عجز المستثمر عن خدمة الأرض، ويجوز التنازل إما بمقابل أو بدون مقابل، مع اختلاف الشروط حسب الحالة، مع الحفاظ على ما كان معمولاً به في القانون رقم 10-03 مع إدخال بعض التعديلات التنظيمية.

¹ - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 / 08 / 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية الجزائرية ، عدد 46، صادرة بتاريخ 10 / 08 / 2008 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 / 12 / 1997، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84 ، الصادرة بتاريخ 21 / 12 / 1997.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية ، عدد 79 ، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010 .

2-1 التنازل عن حق الامتياز :

حدد المشرع في المادة 14 من القانون رقم 03-10 حالتين للتنازل بدون مقابل: حالة العجز وحالة التقاعد. غير أن القانون لم يحدد طبيعة العجز، سواء كان بدنياً أو مالياً، كما أن التنازل بدون مقابل يقتصر على ذوي الحقوق وفقاً لأحكام قانون الأحوال الشخصية¹.

أما التنازل بمقابل، فيتم وفق المادة 15 من القانون رقم 03-10 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10، حيث يمنح المستثمر كامل الحرية في نقل الحق العيني الممنوح له، مع ضرورة إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحديد هوية المستفيد ومبلغ التنازل المحتمل، سواء عن طريق الشفعة من قبل الديوان أو من بقية الشركاء في الشيوخ، ويتم توثيق التنازل بإعداد عقد امتياز جديد وتسجيله لدى المحافظة العقارية، مع إعداد دفتر شروط جديد والتأشير عليه في بطاقة المستثمرة الفلاحية وفق القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011².

أما التنازل لتحويل عقود الإمتياز الى عقد ملكية، فالعقود الإمتياز الفلاحي في إطار الإستغلال فيمكن التنازل عنها، أما عقود الإمتياز الفلاحي في إطار الإستصلاح فلا يمكن التنازل عنها³.

2-2 استخدام الحق العيني كضمان لطلب الحصول على قرض :

يحق للمستثمر، بموجب المادة 12 من القانون رقم 03-10⁴ وقانون التوجيه الفلاحي والمرسوم 432/21، تقديم الحق العيني الممنوح له كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية⁵، بغض النظر عن أحكام القانون المدني، ما يسهل تمويل النشاط الاستثماري ويُعدّ تسهياً لإقراض المستثمرين.

¹ - كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 141.

² - جيلالي بلحاج، "حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 3، العدد 12، سنة 2020، ص 338.

³ - المنشور الوزاري مشترك رقم 02 الموافق 02 جوان 2025 يتضمن تطهير العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة في اطار مختلف صيغ المنح و الاستغلال.

⁴ - المادة 12 من القانون رقم 03-10، المرجع السابق.

⁵ - القرض الفلاحي هو مبلغ مالي تمنحه المؤسسات المالية للفلاحين قصد تمويل نشاطهم الفلاحي خلال مدة زمنية محددة، وبمعدل فائدة يتم الاتفاق عليه مسبقاً، وغالباً ما يكون قرصاً قصير أو متوسط الأجل نظراً للطابع الموسمي للنشاط الفلاحي.

2-3 الحق في إبرام عقود الشراكة :

منح القانون للمستثمر الحق في إبرام عقود شراكة لجلب رؤوس الأموال ونقل تقنيات الإنتاج، مع اشتراط أن يكون الشريك شخصاً طبيعياً جزائري الجنسية أو شخصاً معنوياً خاضعاً للقانون الجزائري، مع تحديد أسهم المساهمين الجزائريين. ويجب أن يتم عقد الشراكة رسمياً أمام الموثق مع إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة الرقابة، ويشمل العقد تحديد الأطراف، النشاط، المدة، الالتزامات، توزيع الأرباح والخسائر¹.

2-4 الحق في الحصول على رخصة البناء إقامة المنشآت :

يمكن للمستثمر بناء منشآت لازمة للاستغلال الأمثل للأرض وفق دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز، شريطة احترام القدرة الإنتاجية للأرض والحصول على تراخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بما يضمن عدم الإضرار بالقدرة الإنتاجية².

ثانيا : الالتزامات المستثمر الفلاحي :

يترتب على المستثمر صاحب الامتياز، بمجرد إنشاء المستثمرة، جملة من الالتزامات التي حددتها النصوص القانونية المنظمة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، لاسيما قانون التوجيه الفلاحي، والقانون رقم 10-03 والمرسوم 432/21، إضافة إلى المراسيم التنفيذية ودفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز. ويمكن تصنيف هذه الالتزامات إلى التزامات مرتبطة بالاستغلال وأخرى مالية³.

1- الالتزامات المرتبطة بالاستغلال :

1-1 الالتزام بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة :

¹ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 338.

² - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، العدد 86 لسنة 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015، الجريدة الرسمية، العدد 03 لسنة 2016.

³ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 339.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

يقوم هذا الالتزام على مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، الذي تبنته التشريعات الجزائرية المنظمة للعقار الفلاحي. فإذا كانت المستثمرة فردية، يتعين على المستثمر إدارتها بصفة شخصية ومباشرة، ويشمل ذلك أعمال التسيير والإشراف والمشاركة الفعلية في النشاط الفلاحي¹.

أما إذا كانت المستثمرة جماعية، فيجب على أعضائها تعيين ممثل يتولى مهام التسيير وتنظيم العمل بينهم، تقادياً للنزاعات الداخلية وضماناً لحسن سير النشاط.

كما يلتزم المستثمر بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض وعدم تغيير وجهتها، إذ يمنع القيام بأي تصرف يؤدي إلى تحويلها عن غرضها الفلاحي. ويترتب على الإخلال بهذا الالتزام إمكانية فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة، فضلاً عن المتابعة الجزائية وفقاً لأحكام قانون التوجيه الفلاحي².

1-2 الالتزام بعدم التأجير من الباطن :

نظراً للطابع الشخصي لعقد الامتياز، يُحظر على المستثمر تأجير الأرض أو أملاكها السطحية من الباطن أو إبرام أي تصرف ينقل الاستغلال إلى الغير. ويُعد أي عقد إيجار من الباطن باطلاً بطلاناً مطلقاً وفقاً لأحكام القانون المدني، ويجوز للإدارة الاستناد إلى هذا الإخلال لفسخ عقد الامتياز³.

وقد أكدت المحكمة العليا في قراراتها أن عقود الإيجار المنصبة على الأراضي الفلاحية محل الامتياز تقع باطلاً بطلاناً مطلقاً.

2- الالتزامات المالية :

2-1 الالتزام بدفع الإتاوة السنوية : يلتزم المستثمر بدفع إتاوة سنوية مقابل استغلال الأرض، تحددها إدارة أملاك الدولة وفقاً للمنطقة وطبيعة الأرض (مسقية أو غير مسقية)، طبقاً لقانون المالية التكميلي لسنة 2010 والمرسوم التنفيذي رقم 12-124¹.

¹ - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001، ص 173.

² - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 339.

³ - المرجع نفسه، ص 339.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

وتُدفع الإتاوة لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً مقابل وصل، ويؤدي عدم تسديدها لمدة سنتين متتاليتين إلى إمكانية فسخ العقد بعد توجيه إعدار للمستثمر.

ويلاحظ أن مبلغ الإتاوة يُعدّ رمزياً نسبياً، ويخص الأرض دون الأملاك السطحية، تشجيعاً للاستثمار الفلاحي².

2-2 الالتزام بالتأمين : يُعدّ التأمين وسيلة لحماية المستثمر من المخاطر المحتملة التي قد تصيب نشاطه الفلاحي، كالكوارث الطبيعية والأوبئة. ورغم أن عقد الامتياز ودفتر الشروط لا يجعلان التأمين إلزامياً صراحة، فإن قانون التوجيه الفلاحي ألزم المستثمرين المستفيدين من دعم الدولة بالاكنتاب في عقود تأمين ضد المخاطر المحتملة³.

ويعتبر التأمين الفلاحي أداة لضمان استمرارية النشاط الإنتاجي وحماية دخل المستثمر، كما يسهم في توسيع دائرة القرض الفلاحي.

ومن بين الهيئات المكلفة بالتأمين الفلاحي الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي، الذي يقوم بعمليات التأمين وإعادة التأمين والتعويض في إطار تضامني، إضافة إلى التعاضديات الفلاحية التي تعمل على أساس التعاون بين المنخرطين⁴.

الفرع الثاني : حقوق والتزامات الإدارة المانحة

أولاً : حقوق الإدارة المانحة :

1- سلطة الدولة في الرقابة : تتمتع الدولة بسلطة الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الامتياز، باعتبار أن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز تعود إليها، إذ لا يمكنها التنازل عن الأراضي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 2012/03/19، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية المعتمدة كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 2012/03/25.

² - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 340.

³ - سليمان سيد أحمد، "التأمين الزراعي في السودان: تجربة إحدى شركات التأمين الزراعي"، ورشة عمل حول إمكانية تعميم خدمات التأمين الزراعي في الوطن العربي، المنظمة العربية للتنمية الزراعية، مصر، 2009، ص 40.

⁴ - جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 340.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

التابعة لأملكها الخاصة. ويقصد بسلطة الإشراف التأكد من التزام المستثمر بتنفيذ العقد وفق الشروط والأحكام المتفق عليها.

وتمارس هذه الرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يحق له التدخل في أي وقت لمتابعة كل ما من شأنه التأثير على السير العادي للمستثمرة الفلاحية¹.

2- سلطة الدولة في توقيع الجزاءات :

إلى جانب سلطة الرقابة، تملك الدولة سلطة توقيع الجزاءات عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في القانون رقم 10-03، لاسيما المواد 04 و 22 و 23 منه².

وقد حددت المادة 29³ من القانون ذاته حالات الإخلال التي تبرر فسخ عقد الامتياز، والمتمثلة فيما يلي:

أ- تحويل وجهة الأراضي والأملك السطحية :

يلتزم المستثمر، طبقاً لقانون التوجيه الفلاحي والمادة 29 من القانون رقم 10-03، باستغلال الأرض في نشاط فلاحي والمحافظة على طابعها الفلاحي، ويعد أي تغيير في وجهتها إخلالاً جوهرياً بالعقد.

ب- عدم استغلال الأراضي أو الأملك السطحية:

يُعدّ عدم استغلال الأراضي الفلاحية أو الأملك السطحية لمدة سنة كاملة إخلالاً بالالتزامات التعاقدية.

ج- التأجير من الباطن :

ويقصد به قيام المستثمر بتأجير حقه في الانتفاع بالأرض أو بالأملك السطحية إلى الغير مقابل بدل، سواء تعلق التأجير بكل العقار أو بجزء منه، وهو أمر محظور قانوناً نظراً للطابع الشخصي لعقد الامتياز.

¹ - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، الامتياز كنمط لاستغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، 2015-2016، ص 36.

² - المواد 04 و 22 و 23 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

³ - المادة 29 من القانون رقم 10-03، المرجع نفسه.

د - عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين :

يُعتبر الامتناع عن دفع الإتاوة السنوية لمدة سنتين متتاليتين إخلالاً صريحاً يَجِيزُ فسخ العقد،

وبالإضافة إلى الحالات المذكورة على سبيل الحصر في المادة 29 من القانون رقم 10-03¹، نصّ المرسوم التنفيذي رقم 10-326² المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 على أن كل تصريح كاذب عند إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يعرض صاحبه لفسخ العقد.

كما اعتبر دفتر الشروط أن عدم التصريح باتفاقيات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز، فضلاً عن غياب الإدارة المباشرة والشخصية، يشكل إخلالاً يترتب عليه فسخ العقد³.

3- حق الدولة في ممارسة الشفعة :

الشفعة هي رخصة قانونية تخول الحلول محل المشتري في بيع العقار⁴، ويشمل مفهوم العقار كل حق عيني، بما في ذلك الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز الفلاحي⁵.

3-1 شروط ممارسة الشفعة :

يتضح من أحكام القانون المدني والقانون رقم 10-03 أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر شرطين:

وجود تنازل بمقابل عن حق الامتياز سواء تم لفائدة أحد ذوي الحقوق أو للغير⁶، إذ لا تمارس الشفعة في حالات الهبة أو الوصية أو المقايضة أو انتقال الحق عن طريق الإرث.

وجود شفيع يتمثل في الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، غير أن المشرع الجزائري منح الأولوية لبقية أعضاء المستثمرة في ممارسة حق الشفعة قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ - المادة 29 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق

³ - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، المرجع السابق ، ص 38.

⁴ - المادة 14 القانون رقم 10-03، المرجع السابق .

⁵ - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، المرجع السابق ، ص 39.

⁶ - بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 188.

3-2 إجراءات الأخذ بالشفعة :

حدد المشرع الجزائري إجراءات ممارسة حق الشفعة سواء في أحكام القانون المدني أو في القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، ويمكن تلخيص هذه الإجراءات فيما يلي:

3-3 إبداء الرغبة في ممارسة الشفعة :

عند رغبة المستثمر صاحب عقد الامتياز الفلاحي في التنازل عن حقه الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، يتعين عليه إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهنا يجب التمييز بين حالتين:

أ- حالة المستثمرة الفلاحية الفردية :

في هذه الحالة يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة وفقاً لأحكام القانون المدني، ويتوجب عليه إبداء رغبته في الأخذ بالشفعة خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإنذار الموجه إليه من طرف البائع أو المشتري، وإلا سقط حقه¹.

ويكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان التصريح باطلاً.

ب- حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية :

منح المشرع الأولوية في ممارسة حق الشفعة لباقي أعضاء المستثمرة، باعتبارهم شركاء على الشيوع في عقد الامتياز، ومن الأولى انتقال الحق إلى أحدهم بدل انتقاله إلى شخص أجنبي قد يؤثر على استقرار أسلوب الاستغلال.

وفي هذه الحالة، يقوم المستثمر الراغب في التنازل بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يتولى بدوره إشعار باقي الأعضاء كتابياً مع وصل إستلام، قصد تمكينهم من ممارسة حقهم في الشفعة خلال أجل ثلاثين (30) يوماً.

¹ - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، المرجع السابق ، ص 40.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

إذا أبدى الأعضاء رغبتهم في الشفعة، يخطر الديوان المستثمر المتنازل لمباشرة إجراءات التنازل.

أما في حالة رفضهم أو عدم الرد خلال الأجل المحدد، فيبلغ الديوان المستثمر بإمكانية مواصلة إجراءات التنازل¹.

وفي حال ممارسة الشفعة من قبل الأعضاء أو الديوان، يتم الترخيص بمواصلة التنازل بعد موافقة الوالي².

وتمنح الحقوق المكتسبة عن طريق الشفعة بعد مزايمة علنية وتحديد السعر وفق طبيعة الأراضي والأمالك السطحية، كما يجوز للديوان بترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة، تخصيص هذه الحقوق في إطار سياسة تجميع المستثمرات، ويتم التنازل عنها بسعر الاكتساب مع زيادة قدرها 20%.

ثانيا : إلتزامات الإدارة المانحة :

1- إلتزامات الدولة :

تتمثل إلتزامات الدولة في عقد الامتياز الفلاحي — باعتباره عقداً إدارياً — في مجموعة من الإلتزامات الأساسية، أهمها:

أ- عدم جواز تحلل الإدارة من العقد بعد إبرامه :

بمجرد توقيع العقد تنشأ الرابطة التعاقدية، وتصبح الإدارة ملزمة بتنفيذ إلتزاماتها وفقاً للشروط المتفق عليها. ولا يجوز لها استعمال سلطاتها للتحلل من إلتزاماتها أو تعديلها بصورة منفردة بما يفرض أعباء جديدة على المتعاقد لم ينص عليها العقد.

كما لا يجوز لها فسخ العقد أو إنهاؤه دون مبرر مشروع، وإلا قامت مسؤوليتها التعاقدية.

غير أنه في حال تغير ظروف تنفيذ العقد بما يمس المصلحة العامة، يجوز للإدارة تعديل بعض الإلتزامات بما يحقق الصالح العام، شريطة احترام مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود³.

¹ - المادة 20 ، المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المرجع السابق .

² - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، المرجع السابق ، ص 41.

³ - المرجع نفسه ، ص 42.

ب- احترام الآجال :

الأصل أن المواعيد المحددة في العقد الإداري تكون ملزمة للطرفين. فإذا نص العقد على مدة معينة للتنفيذ، وجب الالتزام بها.

أما إذا لم يحدد مدة واضحة أو ورد النص عليها بعبارات عامة، فلا يجوز للإدارة إطالة مدة التنفيذ أو تقصيرها تعسفًا، مع مراعاة ظروف التنفيذ.

وعقد الامتياز الفلاحي في القانون رقم 10-03 محدد بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد، مما يوجب على الإدارة احترام هذه المدة¹.

ج- عدم عرقلة تنفيذ العقد :

يتعين على الإدارة توفير جميع الظروف التي تمكن المستثمر من استغلال الأرض بصورة عادية، بما في ذلك تسهيل الإجراءات الإدارية ومنح التراخيص الضرورية، كتصاريح البناء وغيرها.

كما يجب عليها الامتناع عن القيام بأي عمل — قانوني أو مادي — من شأنه عرقلة السير الحسن لاستغلال المستثمرة الفلاحية.

ويستفاد من أحكام القانون رقم 10-03 أن الإدارة ملزمة بتسهيل تنفيذ العقد وضمان استقراره، بما يحقق استمرارية النشاط الفلاحي وخدمة المصلحة العامة².

المطلب الثاني : إنهاء الإمتياز الفلاحي

يُعدّ الامتياز أسلوبًا من أساليب تسيير المرافق العمومية، تُفوّض بموجبه الدولة للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة، غير أنّ هذا التفويض لا يُشكّل تنازلاً أو تخلياً عن ملكية هذه الأملاك، وإنما يمثل طريقة مؤقتة للتسيير، محددة بمدة زمنية قدرها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وعند انقضاء هذه المدة تعود المستثمرات إلى مالكيها الأصليين، أي الدولة، وتُعد هذه الصورة نهاية عادية للعقد.

¹ - أنور طلبة، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، سنة 2003، عدد 2، ص 35.

² - سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، المرجع السابق، ص 44.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

كما قد تؤول هذه الأملاك إلى الدولة قبل انقضاء المدة المحددة، وذلك وفق صور غير عادية للانتهاء، ومن ثمّ سيتم تناول الموضوع من خلال فرعين: يُخصص الفرع الأول لدراسة النهاية العادية لعقد الامتياز الفلاحي، بينما يُعالج الفرع الثاني النهاية غير العادية له¹.

الفرع الأول : نهاية عقد الامتياز بطريقة عادية:

يمثل عقد الامتياز علاقة قانونية بين طرفين: الدولة باعتبارها شخصاً معنوياً عاماً، والمستثمر صاحب الامتياز باعتباره شخصاً طبيعياً أو معنوياً يتعهد بتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة محددة، مع إمكانية تجديد العقد وفقاً للشروط القانونية.

وسنتناول في هذا المطلب المقصود بالنهاية العادية، ثم نبين الحالات التي تتحقق فيها هذه النهاية بالنسبة لعقد الامتياز الفلاحي².

أولاً : المقصود بالنهاية العادية لعقد الامتياز:

يقصد بالنهاية العادية تلك التي تتحقق دون تدخل جهة خارج أطراف العقد، كالقضاء أو التحكيم، ودون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات استثنائية، فهي نتيجة طبيعية لسير العقد وفق أحكامه وشروطه³.

المقصود بالنهاية العادية :

تتحقق النهاية العادية عندما ينقضي العقد بطريقة طبيعية إما بتنفيذ الالتزامات المتفق عليها أو بانتهاء مدته، دون نشوء نزاع يستدعي تدخل جهة قضائية أو تحكيمية.

ثانياً: حالات النهاية الطبيعية والعادية للعقد:

يمكن حصر حالات النهاية الطبيعية في صورتين أساسيتين:

¹ - خليف ليلي، داني زهية، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10/03، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، 2014-2015، ص 86.

² - المرجع نفسه ص 86.

³ - الجميلة مساك، تحويل حق الانتفاع الدائم بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية 10/03، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2013، ص 47.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

الحالة الأولى: تنفيذ الالتزامات

ينتهي العقد نهاية طبيعية عندما يقوم كل طرف بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب العقد، إذ يتحقق بذلك الهدف الذي أبرم العقد من أجله.

الحالة الثانية: انقضاء المدة المحددة

في العقود محددة المدة، ينتهي العقد تلقائيًا بمجرد بلوغ الأجل المتفق عليه، دون حاجة إلى أي إجراء إضافي، وتُعد هذه الصورة أيضًا نهاية طبيعية وعادية¹.

ثانيا: حالات النهاية العادية لعقد الإمتياز الفلاحي :

يُعد عقد الإمتياز الفلاحي عقدًا إداريًا مؤقتًا ينتمي إلى فئة العقود الزمنية التي يُعتبر الزمن عنصرًا جوهريًا فيها، ومن ثم فإن انقضاء المدة المحددة لسريانه يؤدي حتمًا إلى انقضائه بقوة القانون².

وقد حددت المادة 14 من القانون 10-326³ مدة الإمتياز بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد، شريطة تقديم طلب كتابي إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل اثني عشر (12) شهرًا من تاريخ انتهاء العقد.

وعليه، فإن عقد الإمتياز قابل للتجديد، غير أن المشرع لم يحدد عدد مرات هذا التجديد، وفي حال عدم تقديم طلب التجديد أو عدم الموافقة عليه، ينتهي العقد، وتسترجع الدولة الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها.

وباعتبار الدولة المالكة الأصلية لهذه الأراضي، فإن لها سلطة تقديرية في تجديد عقد الإمتياز أو منحه لأشخاص آخرين، بما يضمن استغلالًا أمثل يحقق المصلحة العامة. ويُستفاد ذلك من أحكام المادة 17 من القانون 10-326⁴.

¹ - الجميلة مساك، المرجع السابق ص 47.

² - أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 151.

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.

⁴ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

وفي إطار تشجيع الاستثمار الفلاحي، تعمل الدولة على تحديد المحيطات القابلة للاستغلال على مستوى الولايات، ثم يتم الإعلان عبر البلديات عن فتح باب الترشح للحصول على حق الامتياز، وتُدرس ملفات المترشحين، ليتم في النهاية التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة والتنمية الريفية¹.

الفرع الثاني : النهاية غير العادية لعقد الامتياز الفلاحي

قد ينتهي عقد الامتياز الفلاحي قبل انقضاء المدة المحددة فيه، وهو ما يُعرف بالنهاية غير العادية، وتتحقق هذه الصورة إما عن طريق فسخ العقد بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، أو بطلب من المستثمر نفسه، أو نتيجة قرار صادر عن الدولة يقضي باسترجاع وعائها العقاري.

وسنتناول في هذا الفرع هذه الحالات من خلال ثلاثة حالات: الفسخ، ثم إنهاء العقد بطلب من المستثمر، وأخيرًا إنهاؤه باسترجاع الدولة للعقار².

أولاً: إنهاء عقد الامتياز عن طريق الفسخ

1- تعريف الفسخ

الفسخ هو حلّ الرابطة التعاقدية³ نتيجة إخلال أحد الطرفين بالتزاماته، ويعد جزاءً يوقع على الطرف المخل، ويترتب عليه إنهاء العقد مع إمكانية التعويض عن الأضرار اللاحقة بالطرف المتضرر⁴.

ويتخذ الفسخ عدة صور: فسخ اتفاقي، فسخ بقوة القانون، وفسخ إداري.

1-1 الفسخ الاتفاقي : الفسخ الاتفاقي هو الذي يتم باتفاق الطرفين قبل انتهاء مدة العقد، حيث يتفقان ودياً

على إنهائه وتحديد التعويضات المستحقة إن وجدت، دون اللجوء إلى القضاء⁵.

¹ - الجميلة مساك، المرجع السابق ص 88.

² - المرجع نفسه ص 88.

³ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (دراسة مقارنة في القوانين العربية). عين مليلة، الجزائر: دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، 2008، ص 348.

⁴ - المرجع نفسه، ص 346.

⁵ - الجميلة مساك، المرجع السابق ص 89.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

كما قد يُنص في العقد على شرط فاسخ صريح يقضي باعتبار العقد مفسوخاً تلقائياً عند إخلال أحد الطرفين بالتزاماته، بعد توجيه إذار رسمي له.

1-2 الفسخ بقوة القانون (الانفساخ) : يفسخ العقد بقوة القانون دون حاجة إلى تدخل القضاء، وذلك إذا استحال تنفيذ الالتزام بسبب أجنبي لا يد للمتعاقد فيه، كحالة القوة القاهرة¹ ويشترط لوقوع الانفساخ:

1. أن تكون استحالة التنفيذ لاحقة لإبرام العقد؛
2. أن تكون الاستحالة كلية لا جزئية؛
3. أن يكون سبب الاستحالة أجنبياً عن المدين².
4. فإذا توفرت هذه الشروط انحل العقد بحكم القانون.

1-3 الفسخ الإداري

الفسخ الإداري هو جزء توقعه الإدارة على المستثمر صاحب الامتياز عند إخلاله بالتزاماته المنصوص عليها في القانون ودفتر الشروط.

ويتم ذلك بعد معاينة المخالفة بمحضر قضائي، ثم توجيه إذار رسمي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمنح فيه المستثمر مهلة للامتثال، فإذا لم يستجب خلال الأجل المحدد، تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز، ويكون قرار الفسخ قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال أجل شهرين من تاريخ التبليغ³.

ومن أهم حالات الفسخ الإداري:

أ- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي : يجب على المستثمر المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي والأماكن السطحية واستغلالها للغرض المخصص لها، ويُعد تحويل الوجهة أو التخلي عنها أو عدم استغلالها رغم توفر الوسائل إخلالاً ببرر الفسخ⁴.

¹ - محمد صبري السعدي ، مرجع سابق، ص 361.

² - المرجع نفسه ، ص 361.

³ - الجميلة مساك، المرجع السابق ص 91.

⁴ - المادة 28 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

الفصل الثاني: منح الإمتياز الفلاحي وآثاره

ب- عدم استغلال المستثمرة : إذا امتنع المستثمر عن استغلال الأراضي والأملاك السطحية لمدة سنة كاملة، رغم إعداره، جاز للإدارة فسخ عقد الامتياز¹.

ج- البناء دون رخصة : يُشترط الحصول على ترخيص مسبق عند إنجاز مشاريع بناء داخل المستثمرة، ويؤدي البناء دون رخصة أو دون إخطار الإدارة إلى فسخ العقد².

د- التآجير من الباطن : يُمنع على المستثمر تأجير الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية للغير، ويعد التآجير من الباطن مخالفة جسيمة تستوجب الفسخ.

هـ- غياب الإدارة المباشرة والشخصية : يلتزم المستثمر بالتسيير المباشر والشخصي للمستثمرة والمساهمة الفعلية في الإنتاج. ويؤدي الإخلال بهذا الالتزام إلى فسخ عقد الامتياز.

¹ - المادة 29 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق.

² - الجميلة مساك، المرجع السابق ، ص 93.

خلاصة الفصل :

تناول هذا الفصل نظام الامتياز الفلاحي من حيث كيفية منحه والآثار القانونية المترتبة عنه، باعتباره آلية قانونية لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

فمن حيث المنح، يتم الامتياز الفلاحي في إطارين أساسيين: إطار الاستغلال وإطار الاستصلاح، ففي إطار الاستغلال، يمنح الامتياز إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وفق أحكام القانون 03/10، وهو ما سمح بتسوية الوضعيات القانونية السابقة، أو بصفة أصلية عن طريق الإعلان وفتح باب الترشح، وفق إجراءات إدارية تضمن الشفافية والمنافسة بين المترشحين.

أما في إطار الاستصلاح، فيهدف الامتياز إلى استصلاح الأراضي غير المستغلة وإدماجها في الدورة الاقتصادية، سواء من خلال المشاريع الفلاحية العادية طبقاً للمرسوم الوزاري المشترك رقم 1839، أو من خلال المشاريع ذات الطابع الاستراتيجي طبقاً للمرسوم 55/24، والتي تسعى إلى تعزيز الاستثمار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي.

كما بيّن الفصل الآثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز، حيث يترتب حقوقاً والتزامات متبادلة بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة، فيتمتع المستثمر بحق استغلال الأرض والانتفاع بها خلال مدة العقد، مقابل التزامه بالمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار، واستغلاله استغلالاً فعلياً ومنتظماً، وعدم تغيير وجهته أو تأجيرها من الباطن، مع احترام دفتر الشروط ودفع الأتاوة المستحقة.

وفي المقابل، تلتزم الإدارة بتمكين المستثمر من ممارسة حقه في الاستغلال وعدم عرقلة نشاطه، مع احتفاظها بسلطة الرقابة والإشراف ضماناً لاحترام أحكام القانون وتحقيق المصلحة العامة.

وأخيراً، تناول الفصل طرق إنهاء الامتياز الفلاحي، سواء كان إنهاءً طبيعياً يتم بانقضاء مدة العقد أو بعد تنفيذ الالتزامات، أو إنهاءً غير طبيعي كحالة الفسخ بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته أو بطلب منه، أو نتيجة استرجاع الدولة لعقارها وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة.

وعليه، يتضح أن نظام الامتياز الفلاحي يشكل إطاراً قانونياً يوازن بين تشجيع الاستثمار الفلاحي وحماية الملكية العقارية للدولة، بما يحقق التنمية الزراعية ويخدم الصالح العام.

الخاتمة

خاتمة

وفي الأخير يتضح من خلال دراستنا لموضوع الامتياز الفلاحي أن المشرع الجزائري أسس نظاماً قانونياً متكاملًا لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و يعرف الامتياز الفلاحي الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا أو معنويا يدعى " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها ، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة لتجديد ، مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كميّات تحديدها ، وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

قد نظم المشرع الجزائري كميّات استغلال العقار الفلاحي من خلال نمطين أساسيين هما منح الامتياز في إطار الاستغلال، وذلك بموجب القانون رقم 10-03 المتعلق بشروط وكميّات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدّد لكميّات تطبيق حق الامتياز، ويتم منح هذا الحق إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أو عن طريق اعلان التشريح لفائدة المستثمرين المؤهلين.

أما الامتياز الفلاحي في إطار الاستصلاح، من خلال التعديلات التنظيمية الحديثة، لاسيما ما جاء به المنشور الوزاري المشترك رقم 1938 يتعلق بكميّات الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار في إطار الامتياز الذي يخص المشاريع الفلاحية المصغرة و الكبرى، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المعدّل والمتّم للمرسوم التنفيذي رقم 21-432 الذي يخص المشاريع ذات طابع استراتيجي ، بهدف تحسين وتثقيّة آليات منح الأراضي الفلاحية للاستصلاح في إطار الامتياز، وتسهيل إجراءات منحها للمستثمرين، خاصة فيما يتعلق بنشر إعلانات الترشح عبر منصات رقمية وتبسيط الإجراءات الإدارية والرقابية.

كما حدد القانون حقوق والتزامات كل من صاحب الامتياز والإدارة المانحة، حيث يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ دفتر الشروط والحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي، في حين تلتزم الإدارة بتسهيل ممارسة حقوق المستثمر ومراقبة التنفيذ دون عرقلة.

خاتمة

أما فيما يخص إنهاء الامتياز، فقد نظم القانون حالات النهاية الطبيعية بانقضاء مدة العقد المحددة، وغير الطبيعية كالفسخ الإداري أو الاتفاقي، بما يوازن بين حماية مصالح الدولة وتشجيع الاستثمار الفلاحي. وبالتالي، يمكن القول إن الامتياز الفلاحي يشكل أداة قانونية فعالة لتحقيق التنمية الزراعية المستدامة، مع تعزيز الاستثمار الأمثل للأراضي الفلاحية، شريطة التزام الأطراف بالنصوص القانونية وتنفيذ الالتزامات، وتفعيل آليات الرقابة والإشراف لضمان استغلال الأراضي بما يحقق المنفعة الاقتصادية والاجتماعية.

أولاً: أهم النتائج :

- ❖ أثبت نظام الامتياز الفلاحي في الجزائر فعاليتها كآلية قانونية لتنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، من خلال تمكين المستثمرين والفلاحين من استغلالها في إطار قانوني واضح ، خصوصاً مع تحسين مردودية القطاع. وتقليل الحاجة إلى الاستيراد
- ❖ ساهم القانون رقم 10-03 في تكريس التحول من نظام الانتفاع الدائم إلى نظام الامتياز الفلاحي، بما يحقق حماية أكبر للعقار الفلاحي ويضمن رقابة الدولة على استغلاله.
- ❖ يشكل الامتياز الفلاحي وسيلة لتشجيع الاستثمار الفلاحي، خاصة من خلال فتح المجال أمام المستثمرين للاستفادة من الأراضي الفلاحية عن طريق الإعلان والمنافسة ، وذلك بتنظيم إجراءات منح الأراضي الفلاحية بطريقة أكثر وضوحاً وشفافية.
- ❖ أظهرت التعديلات التنظيمية الحديثة، لاسيما المنشور الوزاري المشترك رقم 1938 والمرسوم التنفيذي رقم 24-55، من خلال توجه المشرع نحو تبسيط إجراءات الحصول على العقار الفلاحي وتحفيز المشاريع الفلاحية المصغرة والكبرى والمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي، خاصة عبر اعتماد نشر الإعلانات إلكترونياً، ما يقلل من البيروقراطية ويزيد من وصول المستثمرين للمعلومات اللازمة .
- ❖ يساهم عقد الامتياز الفلاحي في تحقيق التوازن بين حقوق صاحب الامتياز وسلطات الإدارة المانحة، من خلال تحديد دقيق للحقوق والالتزامات المتبادلة.
- ❖ تبقى الرقابة الإدارية على استغلال الأراضي الفلاحية ضرورية لضمان الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي ومنع تحويله عن طابعه الفلاحي أو إهماله.
- ❖ يؤدي الإخلال بالالتزامات صاحب الامتياز إلى توقيع جزاءات قانونية قد تصل إلى إسقاط حق الامتياز وإنهاء العقد، حمايةً للمصلحة العامة وللثروة العقارية الفلاحية.

خاتمة

❖ يعكس نظام الامتياز الفلاحي سياسة الدولة الرامية إلى تحقيق التنمية الفلاحية وتعزيز الأمن الغذائي من خلال الاستثمار العقلاني والمستدام للأراضي الفلاحية.

ثانيًا: أهم الاقتراحات :

- ضرورة مراجعة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالامتياز الفلاحي بشكل دوري، بما يواكب التطورات الاقتصادية ومتطلبات الاستثمار الفلاحي.
- تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بمنح الامتياز الفلاحي وتقليص آجال دراسة الملفات، لتشجيع المستثمرين والفلاحين على الولوج إلى العقار الفلاحي.
- تعزيز الرقمنة في تسيير ملفات الامتياز الفلاحي، من خلال إنشاء منصات إلكترونية خاصة بإيداع الطلبات ومتابعتها.
- تكثيف الرقابة على الأراضي الفلاحية المستغلة في إطار الامتياز، لضمان احترام دفتر الشروط ومنع الاستغلال غير المشروع للعقار الفلاحي، من خلال اقتراح إنشاء لجان متابعة دورية للتأكد من التزام المستثمرين بتنفيذ المشاريع.
- توفير الدعم التقني والمالي للمستفيدين من الامتياز الفلاحي، خاصة أصحاب المشاريع المصغرة والشباب المستثمرين في المجال الفلاحي، ووضع حوافز إضافية للمستثمرين الذين ينجزون مشاريع فلاحية مستدامة تخدم الأمن الغذائي والتنمية المحلية.
- تعزيز التوعية القانونية للفلاحين والمستثمرين حول حقوقهم والتزاماتهم في إطار عقد الامتياز الفلاحي، لتفادي النزاعات والإخلال بالشروط القانونية.
- العمل على تحقيق التوازن بين منح العقار الفلاحي وتشجيع الاستثمار، بما يضمن الاستغلال المستدام للأراضي.

قائمة المصادر

والمراجع

القرآن الكريم :

القرآن الكريم، سورة ياسين ، الآية 59

1 - القوانين :

1. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية الجزائرية ، سنة 1983، العدد 34 ، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1983.

2. القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 /12/ 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق وواجبات المنتجين، الجريدة الرسمية ، عدد 12، صادرة بتاريخ 1987/12/10.

3. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 49، الصادرة بتاريخ 20 نوفمبر 1990.

4. القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 /08/ 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية الجزائرية ، عدد 46، صادرة بتاريخ 10 /08/ 2008 .

5. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، المتعلق بشروط و كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة بالدولة ، الجريدة الرسمية، العدد 46 ، الصادرة بتاريخ 18/08/2010.

6. القانون رقم 22-13 الموافق 12 جويلية 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، الصادرة بتاريخ 12 جويلية 2022.

2 - الأوامر :

7. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975

8. الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01/02/1995، المتعلق بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20 ، الصادرة بتاريخ 02/02/1995.

3- المراسيم :

9. المرسوم التنفيذي رقم 24-55، المؤرخ في 23 جانفي 2024، يعدل ويتم المرسوم 21-432 المحدد لشروط وكفايات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية ، عدد 04 ، صادرة بتاريخ 23 جانفي 2024.

- 10.** المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة قصد استصلاحها في إطار نظام الامتياز،، الجريدة الرسمية ، عدد 85 ، صادرة بتاريخ 07 نوفمبر 2021.
- 11.** المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات وشروط منح حق الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، في المساحات الإستصلاحية وأعباءه و شروطه العدد 88 ، الصادرة 25 نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية ، العدد 83، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1997.
- 12.** المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 19/12/1997، المتعلق بشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84 ، الصادرة بتاريخ 19/12/1997.
- 13.** المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 يعدل ويتم المرسوم رقم 97-483 يحدد كيفيات وشروط منح حق الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، في المساحات الإستصلاحية وأعباءه و شروطه ، الجريدة الرسمية ، العدد 88 ، الصادرة 25 نوفمبر 1998.
- 14.** المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية ، عدد 79 ، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2010 .
- 15.** المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19/03/2012، المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية المعتمدة كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 17 ، الصادرة بتاريخ 25/03/2012.
- 4 - القرارات و المنشورات :**
- 16.** القرار الوزاري المؤرخ في 16/06/2011، المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 30 لسنة 2011.
- 17.** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، العدد 86 لسنة 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015، الجريدة الرسمية، العدد 03 لسنة 2016.
- 18.** المنشور الوزاري مشترك رقم 1839، مؤرخ في 14 ديسمبر 2017، يتعلق بكيفيات الاستفادة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار في إطار الامتياز.

19. المنشور الوزاري مشترك رقم 02 الموافق 02 جوان 2025 يتضمن تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في اطار مختلف صيغ المنح و الاستغلال.

5- الموسوعات والمعاجم :

20. خليل الجر، معجم موسوعي للجميع، المعجم الحديث، مكتبة الروس، الطبعة 6، الجزائر، 1976

21. علي بن هادية، بلحسن البليش الجيلالي بن حاج يحيى، القاموس الجديد: معجم عربي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، نوفمبر 1983

22. الفيروز أبادي، القاموس المحيط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، الطبعة 2010

23. مجاني الطالب، القاموس الوسيط، دار المجاني شردل، بيروت، لبنان، الطبعة الخامسة، 2007

6- الكتب :

24. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011

25. إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر

26. اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

27. بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

28. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية: دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005

29. طريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحولت الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2010

30. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت

31. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام)، دار ط، دار الخلدونية للنشر ولتوزيع، الجزائر، 2005.

32. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009

33. القاضي إلياس ناصيف، عقود البوت (BOT) ، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2006

34. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013

35. محمد حسن قاسم، الملكية الزراعية الإيجار الزراعي، د ر ط، دار الجامعة الجديدة، القاهرة-مصر، 1997م .

36. محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985

37. محمد صبري السعدي الواضح في شرح القانون المدني (دراسة مقارنة في القوانين العربية) . عين مليلة، الجزائر: دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، 2008.

38. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف، 2010

39. وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة بين المؤسسة العامة والخصخصة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009.

7- الدوريات والتقارير

40. أنور طلبة، القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، سنة 2003، عدد 2.

41. جيلالي بلحاج، "حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 3، العدد 12، سنة 2020

42. حرش محمد، "الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري"، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016

43. خيرة صافة، سنوسي علي، «عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الأول

44. سليمان سيد أحمد، "التأمين الزراعي في السودان: تجربة إحدى شركات التأمين الزراعي"، ورشة عمل حول إمكانية تعميم خدمات التأمين الزراعي في الوطن العربي، المنظمة العربية للتنمية الزراعية، مصر، 2009

45. قبائلي طيب، "استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 02، المجلد 57، سنة 2020

8- الأطروحات والمذكرات

46. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

- 47.** براهيمية فريدة، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون العقاري، 2023-2024
- 48.** الجميلة مساك، تحويل حق الانتفاع الدائم بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية 10/03، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2013.
- 49.** عشور بلال، حواوسة لمياء، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، السنة الجامعية 2022-2023
- 50.** جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021
- 51.** خليف ليلي، داني زهية، عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10/03، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، 2014-2015
- 52.** سالمى أحلام، الزاوي المحفوظ، الامتياز كنمط لاستغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، 2015-2016
- 53.** سميرة العزري ونبيلة مصباح، دور عقد الامتياز الفلاحي كأحد البدائل الاستراتيجية لتحقيق التنمية الفلاحية: دراسة حالة تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في ولاية تيزي وزو، مذكرة ماستر، الجزائر، سنة 2022-2023
- 54.** عامر سامية، عقد الامتياز وفقاً للقانون رقم 10/03، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2011-2012
- 55.** العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات أُلقيت على طلبة الماستر 2، قانون أعمال جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، 2021-2022
- 56.** قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، السنة الجامعية 2017-2018

9- مصادر الأنترنت

موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، "المشاريع الفلاحية ذات الطابع الاستراتيجي"، ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.