



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عباس لغرور خنشلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# عقد الامتياز الفلاحي ودروه في تطوير الاستثمار

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون خاص

إشراف الأستاذة:

أ/ د. مريم تومي

إعداد الطلبة:

ناصر رمضاني

كريم موساوي

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
عماد دمان ذبيح	أستاذ التعليم العالي	خنشلة	رئيسا
مريم تومي	أستاذ التعليم العالي	خنشلة	مشرفا ومقررا
مراد كواشي	أستاذ محاضر أ	خنشلة	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَعَايَةً لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا

حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ (33) وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ

مِّنْ نَّخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ

الْعُيُونِ (34) لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ

أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ (35) سُبْحَانَ الَّذِي

خَلَقَ الْأَزْوَاجَ كُلَّهَا مِمَّا تُنْبِتُ الْأَرْضُ وَمِنْ

أَنْفُسِهِمْ وَمِمَّا لَا يَعْلَمُونَ (36)

الآية 33، 34، 35، 36 من سورة يس

الاهـداء

أهـدي هـذا العـمل الـذي تـم بـعـون الـله:

الـى رـوح أبـي الـحـاج رـمـضـانـي مـسـعـود وـابـنـي الـغـالـي وـبـض قـلـبـي عـصـفـور الـجـنـة انـشـاء الـله

"أمـير رـمـضـانـي" رـحـمـهـم الـله وـاسـكـنـهـم الـفـردـوس الـاعـلى اـجـمـعـين .

الـى الـتي كـانـت دـعـائـها سـر نـجـاحـي وـالـدي الـحـبـيـبة .

الـى قـرة عـيـني زـوجـتي العـزـيـزة .

الـى فـرحـة قـلـبـي وـسـر وـجـودـي اولـادـي الـغـالـيـن فـراس وـانـس حـفـظـهـما الـله وـرعـاهـما .

الـى كـل اـفـراد عـائـلـتي اـخـوتـي وـأخـواتـي وـعـائـلـاتـهـم .

الـى كـل اصـدقـائـي وـالـى كـل مـن مـدـي يـد العـون .

الـى كـل طـالـب عـلم سـعـى وـاجـتـهـد فـي طـلـبه .

الـى كـل طـلـبة القـانـون الـخـاص دـفـعة 2024/2023 .

الـطالب: رـمـضـانـي نـاصـر .

## الإهداء

إلى الوالدين الفاضلين حفظهما الله.

مصداقا لقوله عز وجل في سورة الإسراء

﴿ وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا ۖ إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا ﴾ (الآية 23)

إلى أسرتي الكريمة كيرا وصغيرا كل بإسمه.

أتقدم بخالص الشكر وجزيل الإمتنان للأستاذة المشرفة على توجيهاتها القيمة التي

كانت لنا عوناً في سبيل إنجاز هذا العمل.

أتشرف أن أتقدم بالشكر الجزيل وبأسمى عبارات التقدير والعرفان إلى الأساتذة

الكرام لإشرافهم على تكويننا خلال مرحلة ما بعد التدرج من أجل التحضير لنيل شهادة

الماستر، وذلك خلال السنة النظرية وخلال مرحلة إعداد هذا العمل المتواضع، والذين لم يخلو

علينا خلالهما بإرشادهم، وإتاحتهم الفرصة لنا للإستفادة من خبراتهم الواسعة في مجال

تعميق البحث العلمي، كما يشرفني أن أهدي هذا الجهد المتواضع إلى

زملائي في الدفعة.

الطالب: كريم موساوي

## شكر وعرفان

الشكر الاول والاخير للمولى العلي القدير الذي قدرنا ووفقنا لانجاز هذا العمل المتواضع فله الحمد والشكر على كل شيء سبحانه وتعالى .

شكر وتقدير كبيرين للأستاذة الفاضلة: "البروفيسور مريم تومي" على تحمل عبء الاشراف وتقديم يد العون والمساعدة الجبارة لاتمام هذه المذكرة .

شكر واحترام لكامل اساتذة معهد الحقوق والعلوم السياسية الذين ساهموا في نجاحنا ووصولنا لهذا المستوى فجزاهم الله كل خير .

وشكر كبير لأعضاء لجنة المناقشة "البروفيسور عماد دمان ذبيح" و "الدكتور مراد كواشي" على تجاوبهم وتحمل عبء قراءة وتصويب هذه المذكرة .

الطالبين: ناصر رمضان

كريم موساوي

مفصلة

## مقدمة:

انتهجت الدولة الجزائرية سياسة الإصلاح الاقتصادي والفلاحي مع بداية تخليها عن النظام الاشتراكي بموجب دستور 1989، حيث صدر القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 محددًا نمط الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية مجسدًا بذلك ما جاءت به أحكام القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي المحدد لعناصر توجيه الفلاحة الوطنية، حتى وإن تأخر المشرع في اختيار الامتياز المجسد قانونًا في عقد الامتياز الفلاحي كنمط جديد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لكنه فصل بذلك في مسألة ملكيتها ومسألة الانتفاع بها خاصة بعد فشل حق الانتفاع الدائم والواقع المتردي الذي آلت إليه المستثمرات الفلاحية وبروز فكرة بيع أو إيجار تلك الأراضي لدى الحكومة.

يتمحور موضوع هذه الدراسة حول عقد الامتياز الفلاحي ودوره في التنمية في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والذي يركز على أحكام نص القانون رقم 03/10 فضلا عن النصوص التنظيمية المتعلقة به، من خلال التعريف بعقد الامتياز الفلاحي وتحديد طبيعته القانونية وتمييزه عن عقود الامتياز المشابهة له، وبيان خصائصه وتحديد أطرافه، وشرح وتوضيح وتبسيط شروط واجراءات الاستفادة أو الإقصاء منه، وتبيان حقوق والتزامات أطرافه وحالات انتهائه والرقابة الإدارية والقضائية المتعلقة به، وكذلك دراسته كآلية للاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، في ظل ضرورة المحافظة عليها إداريا وجزائيا، والتطرق إلى أهم الإشكالات القانونية والميدانية التي صاحبت تطبيقه وتنفيذه.

**\* أهمية دراسة الموضوع:**

تظهر أهمية دراسة النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي من أهمية الموضوع في حد ذاته، حيث تمر اليوم أكثر من ثلاثة عشرة (13 سنة) على تاريخ صدور القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية، عقب فشل العديد من أنماط الاستغلال منذ الاستقلال، حيث راهنت عليه الدولة أنه سيكون خطوة حاسمة في تاريخ قطاع الفلاحة الوطنية الجزائرية، وعصرنته على المدى المتوسط للمساهمة في تعزيز الأمن الغذائي الوطني، والتقليص من التبعية الغذائية للخارج، والتأكيد على إبراز تمسك الدولة بالقطاع الفلاحي، والتأكيد على دعمه وعلى أهمية العقار الفلاحي التابع للدولة كأسباب لجعل القطاع الفلاحي كبديل استراتيجي لقطاع النفط قصد التخلص من التبعية الغذائية.

كما تكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يسلط الضوء على جزء مهم من الأملاك الوطنية وهي الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والتي باتت عرضة للنهب ولتحويل وجهتها الفلاحية ما من شأنه أن يشكل تهديدا مباشرا للثروات وللمال العام وللأمن الغذائي للمواطن.

#### \* أسباب اختيار الموضوع:

هناك جملة من الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع ودراسته، ومن أهم الأسباب الموضوعية لاختيار موضوع هذه الدراسة نجد:

- غموض النصوص ذات الصلة بموضوع الدراسة ما دفع بالسلطة المختصة إلى إصدار تعليمات بشكل مستمر.

- الجدل المستمر حول تطبيق نظام الامتياز على مستوى المستفيدين من حق الامتياز الفلاحي من جهة، وعلى مستوى الهيئات والمصالح المعنية بتنفيذه من جهة أخرى.

أما بخصوص الأسباب الذاتية التي دفعتنا لاختيار هذه الدراسة فلعل من أبرزها ولوج الموضوع ضمن إطار تخصصنا فضلا عن حداثة الموضوع.

#### \* الصعوبات:

من أبرز الصعوبات التي تلقاها الباحث في هذه الدراسة هي ما تعلق بصعوبة الحصول على المعلومات وقلة المراجع وضيق الوقت لإنجاز هذا العمل.

\* أهداف الدراسة:

- معرفة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي وتحليلها وتوضيحها من أجل الوقوف على مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط النظام القانوني للعقد، ما يضمن حرية المستثمر الفلاحي في استغلال الأراضي الفلاحية من جهة ويحقق الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية لتلك الأراضي من جهة أخرى.

- دراسة مدى أهمية وفعالية نظام عقد الامتياز الفلاحي كآلية قانونية استخدمها المشرع الجزائري للاستثمار في القطاع الفلاحي وراهن عليها من أجل المحافظة على هذه الأراضي لتأدية وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية من جهة والنهوض بالاقتصاد الوطني والتخلص من التبعية لقطاع المحروقات من جهة أخرى.

\* الإشكالية: هذه الدراسة بنيت على الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبطه وتنظيمه لعقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10 لتحقيق التوازن بين ضمان حق المستثمر في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وبين موجبات حمايتها والمحافظة عليها؟

ومنه انبثقت الاسئلة الفرعية التالية:

\* ما هي الاوعية العقارية التي يشملها منح عقد الامتياز الفلاحي؟

\* ما هي اجراءات ابرام عقد الامتياز الفلاحي؟

\* ماهي حقوق والتزامات طرفي العقد؟

\* ماهي المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز الفلاحي وطرق تسويتها والجهات المختصة بالفصل فيها؟

\*الدراسات السابقة : تمت الاستعانة في هذه الدراسة بعدة مراجع ودراسات قيمة نوجز أبرزها:

\*مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2013، بعنوان عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، للباحث مصطفى كحال، تطرق فيها إلى الإطار القانوني لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة حتى صدور

القانون 03/10 والآثار المترتبة عن عقد الامتياز، حيث خلص إلى أن عقد الامتياز الفلاحي عبارة عن عقد إداري منح للمستثمر عدة حقوق وحمله مجموعة من الإلتزامات، كما منح هذا العقد للمستثمر العديد من الإمكانيات لضمان إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

\*مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، بعنوان النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، للباحث الزويير بريك، تناول فيها الباحث الطبيعة القانونية للامتياز الفلاحي ونطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي ووسائل الرقابة وفض المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، لقد شكلت هذه الدراسات مرجعا مهما لنا في البحث خاصة فيما يتعلق بالإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الفلاحي، وكذلك بإعطاء جدية أكثر لهذا النظام، كما سيتم معالجة النقاط التي لم يتم التطرق لها أهمها دراسة عقد الامتياز كآلية للاستثمار الفلاحي في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

\* **المنهج:** للإجابة على الإشكالية المطروحة ولدراسة النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي كمنهج رئيسي وذلك من خلال شرح وتحليل وتفسير النصوص القانونية المتعلقة بالامتياز الفلاحي حيث تم تسليط الضوء على العديد من النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة والتي تحتاج إلى الكثير من القراءات التحليلية والنقدية، إضافة إلى المنهج المقارن لإبراز نقاط ومكامن القوة أو الضعف للقانون الحالي لمعالجة النقص أو الخلل.

\* **تقسيم الموضوع:** من خلال القانون رقم 03/10 يكون المشرع قد أفرد نصوصا خاصا لتنظيم عقد الامتياز الفلاحي المجسد لحق الامتياز كنمط لاستغلال واستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتم الشروع في تطبيقه أواخر سنة 2010، وعلى أساس ذلك تم تقسيم موضوع هذه الدراسة إلى فصلين اثنين رئيسيين تناولنا في: **الفصل الأول الضوابط القانونية لعقد الامتياز الفلاحي، وتناولنا في الفصل الثاني عقد الامتياز كآلية للاستثمار الفلاحي.**

# الفصل الأول

الضوابط القانونية لعقد

الامتياز الفلاحي

**الفصل الأول: الضوابط القانونية لعقد الامتياز الفلاحي**

تبنت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية مشروع القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز لعرضه على البرلمان ليتم التصديق عليه ويدخل حيز التنفيذ بصدوره في الجريدة الرسمية، لم يكتف المشرع بهذا النص القانوني لتصدر بعده عدة تنظيمات أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد شروط وأحكام تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالإضافة إلى العديد من التعليمات والمناشير الوزارية.

**المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي وطبيعته القانونية**

يعد نمط الامتياز أحد طرق إدارة المرافق العامة والأمالك العمومية التي تمكن أفراد القانون الخاص من المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني عن طريق تقديم الخدمات التي من شأنها إشباع الحاجات العامة للجمهور والتي غالبا ما يكون لها طابع اجتماعي واقتصادي<sup>1</sup>.

**المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي وتحديد خصائصه**

يعد من الأهمية بمكان إعطاء تعريف اقتصادي وقانوني لعقد الامتياز الفلاحي في القواعد العامة واستخدامه في المجال الفلاحي بصفة خاصة وهو ما سنتطرق له في الفرع الأول، كما سنعالج في الفرع الثاني أهم خصائص عقد الامتياز الفلاحي .

**الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي**

هناك العديد من التعاريف التي استخلصت لعقد الامتياز الذي تعدى مداه التشريعات الداخلية للدول، هذا المدى فرضته الظروف والتحديات الاقتصادية العالمية بالإضافة إلى السياسة العامة التي تتبعها كل دولة، فمعيار الحاجة هو الذي يبني الفكر الاقتصادي، أما

<sup>1</sup> - مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة - الامتياز، الشركات المختلطة، تفويض المرفق العام - دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 87.

معيار التنظيم فهو الذي يبيّن الإطار القانوني للمعاملة الاقتصادية فنصبح أمام تصرف قانوني بأبعاد إقتصادية، وفيما يلي نبين أهم التعاريف الاقتصادية والقانونية لعقد الامتياز الفلاحي.

### أولاً: تعريف عقد الامتياز الفلاحي من الناحية الاقتصادية

يعرف عقد الامتياز عموماً بأنه: "علاقة مستمرة يقدم بموجبها المانح إمتيازاً مرخصاً به للقيام بنشاط معين إضافة إلى المساعدة في التنظيم والتدريب والإدارة لقاء مقابل يقدم من طرف المتلقي" وهو التعريف الذي توصل إليه الأستاذ Montie Brohard كما يعرف بأنه: "نظام بموجبه يمنح المنتج لتجار معينين الحق في بيع منتجاته أو خدماته في منطقة معينة بمقابل وعد بتعزيز وتسويق الإنتاج بطريقة محددة"<sup>1</sup>.

كما عرف الأستاذ Paul Rand Dixon عقد الامتياز بأنه: "علاقة بين طرفين يسمى أحدهما المانح ويسمى الآخر بالمتلقي، بحيث يقدم الأول الخبرة التجارية والمعرفة الفنية والخدمات اللازمة لبيع المنتج ويؤدي إلى خلق نوع من المساعدة والتعاون بين مشروعات متعددة من خلال تطبيق معرفة خاصة وهي التي تعطي عقد الامتياز طابعه الخاص"<sup>2</sup>.

- التزام المانح بأن يقدم للمتلقي خلال ممارسة نشاطه المساعدة التي تتعلق بتنظيم نشاط المتلقي، تدريب العاملين، التوريد بالبضائع، الإدارة وغيرها.
- التزام المتلقي بأن يؤدي بشكل دوري مبلغ من المال في مقابل الامتياز أو السلع والخدمات التي قدمها المانح"<sup>3</sup>.

ويلاحظ من هاته التعريفات أنها تؤكد على وجود علاقة تعاقدية بين طرفي التصرف القانوني الذي يترتب في ذمة كل طرف مجموعة من الإلتزامات التي تشكل بدورها حقوقاً للطرف الآخر، أما عقد الامتياز الفلاحي بالخصوص يعرف من الناحية الاقتصادية تبعاً لسياسة التوجيه الفلاحي المعتمدة في الجزائر منذ سنة 2008 بأنه أسلوب جديد في استثمار الأراضي

<sup>1</sup>- درع حماد عبد: عقد الامتياز دراسة في القانون الخاص، الطبعة الأولى، مكتبة السنهوري، بغداد، 2011، ص 22.

<sup>2</sup>-درع حماد عبد، نفس المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup>- تأسست الجمعية الدولية للامتياز I.F.A سنة 1920 وقد وضعت قواعد سلوك لتنظيم عمليات الامتياز ونشر دليل عنه، وهي جمعية تلزم أعضائها بالإتباع الصارم للقواعد التي وضعتها.

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والممنوحة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية بعد تغيير القانون الأساسي لنمط الاستغلال تبعا لقانون سنة 1987 وذلك بموجب القانون الصادر سنة 2010 الذي يرمي إلى إزالة العقبات التي تحول دون مبدأ الاستغلال الأمثل لهاته الأملاك، ويعتبر عقد الإمتياز الفلاحي من عقود الاستثمار وصورة من صور خصوصية القطاع العام، بحيث أن بناء اقتصاد السوق يقوم على إنسحاب الدولة من المجال الاقتصادي وأن تحويل إستغلال مؤسساتها ومواردها الطبيعية إلى القطاع الخاص نتيجة منطقية للإنتقال من إقتصاد إشتراكي إلى اقتصاد السوق<sup>1</sup>.

واعتمدت الجزائر على نمط الامتياز كوسيلة للإستثمار بموجب قرار مجلس الوزراء في سنة 2004 بعد تقييم محدودية نظام الجماعة الموروث عن النظام الإشتراكي في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتم تعزيز هذا الخيار بنصوص تشريعية تضمنها القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### ثانيا: تعريف عقد الامتياز الفلاحي من الناحية القانونية

إن مصطلح امتياز يرتد إلى أزمنة بعيدة، وبذلك اتخذت له عدة معان في فروع القانون المختلفة، وقد أستعمل مفرد إمتياز كمقابل لمصطلح Concession بوصفه منحة تقدم من قبل الدولة بإمتياز خاص لشخص معين وبهذا فإن الإمتياز يحمل معنى الميزة أو الأولوية، ولالإمتياز في كل فرع من فروع القانون مدلوله الخاص لذا يتعين بيان مدلوله في كل فرع من فروع القانون العام والخاص، القانون الدولي والقانون الداخلي<sup>2</sup>.

**01/ في القانون الدولي العام:** لمصطلح الامتياز في القانون الدولي العام مفهوم واسع جدا إذ أنه يعني منح حق الانتفاع، الإجارة، التملك، الهبة، والاحتكار أو الحق الخاص لشركة أجنبية

<sup>1</sup> - علي عبد الأمير قبلان: أثر القانون الخاص على العقد الإداري، الجزء الثاني، طبعة، 2011 مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، 2011 ص 418.

<sup>2</sup> - درع حماد عبد، المرجع السابق، ص 27.

من قبل الدولة ضمن منطقة معينة من أراضيها لمدة معينة، كتنازل الصين عن خط حديد الصين الشرقية لروسيا وعن سكة حديد شانغونغ وميناء كياجو لألمانيا وعن جزء من ميناء تياسين بلجيكا، وهي امتيازات لم يعد لها وجود في الوقت الراهن<sup>1</sup>.

ومن أبرز عقود الامتياز في مجال استغلال باطن الأرض وثرواتها الطبيعية عقود الامتياز النفطية، وهي عقود تبرم بين شركات وبين الدول ذات الموارد النفطية كالإتفاق المبرم بين الحكومة الايرانية وشركة النفط الانجلوايرانية المبرم سنة 1913، ولكن لم تعد هاته الاتفاقيات الدولية خاضعة للقانون الدولي بل للتحكيم الدولي<sup>2</sup>، ما يمكن استخلاصه في هذا الصدد أن عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري لا يأخذ أي صبغة دولية سواء من ناحية مكان إبرام العقد أو تنفيذه أو من ناحية مكان وجود المال أو جنسية أحد المتعاقدين<sup>3</sup>.

**02/ في القانون الاداري:** إن عقد الامتياز في مفهوم القانون الإداري يشكل تعبيراً شاملاً يدل على أعمال متنوعة جداً، أحادية الجانب أو اتفافية تقوم فيها الإدارة باعتبارها صاحبة الامتياز بأن تعهد إلى فرد بحقوق أو منافع خاصة على ملك عام أو إلى الغير لتنفيذ عملية إدارية، ومن أمثله:

- امتياز توزيع الطاقة الكهربائية.

- امتياز المناجم.

- امتياز المكان في الأسواق والأسواق المغطاة.

- امتياز إقامة السدود.

- امتياز الشاطئ.

ويستعمل فقه القانون الاداري في فرنسا مصطلح الامتياز في معان متعددة مثل امتياز الخدمة العامة، المناجم والأشغال العمومية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد عبد الرزاق خليفة السعيدان: القانون والسيادة وامتيازات النفط، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت 1999، ص 27.

<sup>2</sup> - درع حماد عبد، المرجع السابق، ص 29.

<sup>3</sup> - انظر المادة 04 من القانون رقم 10-03.

<sup>4</sup> - مروان محي الدين القطب، المرجع السابق، ص 26.

وقد عرفه الأستاذ دي لوبادير بأن: "عقد الامتياز هو العقد الذي يبرم بين الدولة وشخص طبيعي أو اعتباري بحيث تمنح الدولة بموجبه للمتلقي على سبيل الحصر حق ممارسة نشاط أو مشروع ضمن منطقة معينة ولمدة محددة مع حصر هذا النشاط بحيث لا يمكن منح شخص آخر حق نشاط مماثل أو منافس ضمن المنطقة ذاتها وخلال الفترة ذاتها"<sup>1</sup>.

كما عرفه فقهاء القانون الإداري بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أم شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرفق العام، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز"<sup>2</sup>.

ويستخلص من هاته التعاريف أن عقد الامتياز عقد اداري من نوع خاص يحتوي على نوعين من الشروط، شروط تعاقدية وهي الشروط التي لا تمتد إلى كيفية أداء الخدمة للمنتفعين والتي يمكن الاستغناء عنها لو أن الإدارة تولت استغلال المرفق بنفسها، وشروط لائحية تملك الإدارة تعديلها في كل وقت وفقا لحاجة المرفق العام موضع الاستغلال، وهي التي تبين كيفية أداء الخدمة للمنتفعين.

**03/ في القانون الخاص:** عقد الامتياز في القانون الخاص لاسيما بالمفهوم المدني يعني تصرفا قانونيا ثنائي الجانب يمنحه أحد الأشخاص فيسمى مانحا لشخص آخر يسمى صاحب الامتياز من أجل التمتع بحق أو فائدة خاصة تنصب على مجال محدد كقطعة أرض أو إقليم معين، ومن أمثله الامتياز العقاري وهو عقد يبرم لمدة طويلة لا تقل عن 20 سنة من أجل إقامة مؤسسات، يمنح مالك العقار بموجبه بصفة حق عيني التمتع لشخص آخر يسمى "صاحب الامتياز" الذي بإمكانه تغيير تخصيص المال أو تأهيله أو تعديله لحاجيات نشاطه حتى إقامة بناء جديد أو أكثر ضمن شروط معينة شريطة أن يؤدي المالك كلفتها في حدود

<sup>1</sup>- مروان محي الدين القطب، المرجع نفسه، ص70.

<sup>2</sup>- بوعمران عادل: النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة تشريعية، فقهية وقضائية، دار الهدى، الجزائر، 2010 ص94.

فائض القيمة في نهاية مدة الامتياز وذلك لقاء مقابل سنوي<sup>1</sup>، وتماشيا مع التوجه الجديد الذي يرمي إلى ضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات، بات من الضروري أن تتجه الجزائر نحو نمط آخر لتسيير الوعاء العقاري الفلاحي.

وباعتبار المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي اعتمدها المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 وقبله في القانون رقم 19/87 فقد عرف المشرع الجزائري الامتياز الذي يشكل نمط الاستغلال في ظل القانون الجديد بموجب مادته الرابعة بأنه "عقد" تمنحه الدولة لشخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية يسمى بـ "المستثمر صاحب الامتياز" يربط له حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة الممنوحة في شكل مستثمرات فلاحية والأمولاك المتصلة بها من مبان وأغراس ومنشآت الري، وذلك لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية<sup>2</sup>.

كما أن المشرع الجزائري أخضع المستثمرة الفلاحية للقواعد العامة المقررة في القانون المدني حينما اعتبرها شركة مدنية عند مباشرة الاستغلال والمقاضاة والتعهد والتعاقد وهو ما نصت عليه المادتين 20 و 21 من القانون رقم 03/10 وتم تعزيره في عقود الامتياز ضمن بنود العقد مما يجسد صورة من صور أثر القانون الخاص على العقد الإداري.

### الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

يمكن استخلاص عدة خصائص لعقد الامتياز الفلاحي تم تصنيفها الى فئتين الأولى تتعلق بخصائص عقد الامتياز من حيث النشأة سنتناولها أولا والفئة الثانية هي الخصائص المتعلقة بعقد الامتياز من حيث الآثار المترتبة عليه سيتم بيانها ثانيا.

<sup>1</sup> - جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، المؤسسة العمومية الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت 1998، ص 264.

<sup>2</sup> - تنص المادة 04 من القانون رقم 10-03 على أنه: "الامتياز هو عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية. ويقصد في مفهوم هذا القانون بـ "الأمولاك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني، الأغراس ومنشآت الري".

### أولا : خصائص عقد الامتياز الفلاحي من حيث النشأة

ينشأ عقد الامتياز الفلاحي بين الدولة والمستثمر الفلاحي شريطة أن يكون هذا المستثمر شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية ، ولا بد أن يكون هذا العقد مكتوبا في شكل معين ومحدد بمدة معينة، وهذه هي أهم خصائص عقد الامتياز الفلاحي من حيث النشأة وسيتم بيان هذه الخصائص كالتالي:

**1/ الامتياز عقد إداري:** يمكن القول أن المشرع الجزائري تبنى المعيار العضوي عند تحديده لأطراف عقد لامتياز الفلاحي، حيث يبرم عقد الامتياز بمناسبة استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بين الدولة المانحة لحق الامتياز من جهة وبين المستثمر الفلاحي الممنوح له حق الامتياز من جهة أخرى، فضلا عن الأحكام المتصلة بوجود الشخص العام والشروط الاستثنائية وغير المألوفة في عقود القانون الخاص التي تضمنها دفتر الشروط الملحق بهذا العقد مثل الفسخ الإداري<sup>1</sup>.

**2/ الامتياز عقد شخصي:** بمعنى أن عقد الامتياز الفلاحي يخص صاحب الامتياز شخصا دون غيره وقد تم حصر منح حق الامتياز من طرف المشرع على الشخص الطبيعي فقط وهي الخاصة التي تميز بها عقد الامتياز الفلاحي، لكن بالمقابل سمح بتكوين مستثمرة فلاحية على شكل شركة مدنية ذات شخصية معنوية لتبقى مسألة إدارتها وتسييرها للأشخاص الطبيعيين المستفيدين من حقوق الامتياز<sup>2</sup>.

**3/ الامتياز عقد وطني:** يمنح عقد الامتياز الفلاحي للشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية، ولم يفرق المشرع الجزائري بين الجنسية الأصلية وبين الجنسية الجزائرية المكتسبة ، مما يشير إلى أنه يمكن لحامل الجنسية الجزائرية المكتسبة أن يكون طرفا في عقد الامتياز الفلاحي.

<sup>1</sup> - مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي لفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2012/2013، ص 34،35.

<sup>2</sup> - فيصل يسعد، دليل المستثمر الوطني والاجنبي في إطار حق الامتياز، الطبعة الأولى مؤسسة حسين، راس الجبل للنشر والتوزيع، الجزائر 2019، ص 26.

**4/ الامتياز عقد شكلي:** يمنح حق الامتياز الفلاحي بناء على العقد الاداري الرسمي الذي تعده إدارة الأملاك الوطنية للدولة والذي بدوره يتم اعداده بناء على دفتر الشروط المعد مسبقا والمحدد فيه اعباء وشروط الامتياز، والموقع من طرف المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، اي أنه لا يتم منح حق الامتياز دون توافر كل من دفتر الشروط وعقد الامتياز، ومن هنا تظهر شكلية عقد الامتياز، إضافة الى كون الشكلية ركن من أركان العقود، الغرض من ذلك هو منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بصيغة قانونية من جهة، وضمان استغلالها من جهة أخرى<sup>1</sup>.

**5/ الامتياز عقد محدد المدة:** أي أن مدة عقد الامتياز تم تحديدها من طرف المشرع بأربعين (40) سنة، يبدأ سريانها من تاريخ شهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية<sup>2</sup>، و بذلك تم اعتماد التعاقد والتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع في ظل القانون السابق رقم 19/87 والتي أثرت سلبا على مردودية الأراضي الفلاحية.

**6/ الامتياز عقد قابل للتجديد:** مدة عقد الامتياز قابلة للتجديد بعد انتهائها حسب تعريف المشرع لعقد الامتياز في ظل القانون رقم 03/10، على أن لا تجدد هذه المدة ضمنا بل يجب تقديم طلب خطي من طرف المستثمر لتجديدها لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل 12 شهرا على الأقل من انقضاء المدة الأولى.

**7/ الامتياز عقد ذو حل معين:** محل عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10 هو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها.

**8/ الامتياز عقد يرتكز على دفتر شروط:** يتم إعداد وإمضاء عقد الامتياز الفلاحي من طرف إدارة الأملاك الوطنية بناء على دفتر الشروط الذي يحدد اعباء وشروط الامتياز على الاراضي الفلاحية والاملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموقع بين المستثمر الفلاحي

<sup>1</sup> - عايدة هوري، الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، ديسمبر 2018، ص190.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، عمر حميدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2019-2020، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2020، ص122.

والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يحتوي دفتر الشروط على أهم حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي والجزاء المترتبة عن عدم احترامها، ولإشارة فإن المستثمر لا يوقع على عقد الامتياز كطرف فيه.

### ثانيا: خصائص عقد الامتياز الفلاحي من حيث الآثار المترتبة عليه

متى نشأ عقد الامتياز الفلاحي صحيحا فإنه يرتب آثارا قانونية فينشأ حقا عينيا عقاريا ويرتب إلتزامات متبادلة بين طرفيه، ويلتزم كل طرف بمنح ما يلتزم به للطرف الآخر وهذه هي أهم خصائص عقد الامتياز الفلاحي من حيث الآثار المترتبة عليه، وسيتم بيانها كالآتي:

**1/ الامتياز منشأ لحق عيني عقاري:** بعد القيام بإجراءات إعداد وتسجيل وشهر عقد الامتياز فإنه يرتب حقا عينيا عقاريا، وهو حق الامتياز الذي يقرر مجموعة من الحقوق والالتزامات بالنسبة لكل من طرفي العقد (الإدارة ، المستثمر) ويعتبر الامتياز حق عيني تبقي يتفرع عنه حق الملكية، ويخول لمن تقرر له حق استعمال واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الممنوحة له<sup>1</sup>، أي أن حق الامتياز حق عيني عقاري يخول لصاحبه جميع الصلاحيات المخولة لصاحب الملكية باستثناء حق التصرف في الأراضي و الأملاك السطحية محل الامتياز والتي تعود ملكيتها للدولة<sup>2</sup>.

**2/ الامتياز عقد معاوضة:** بعد إعداد عقد الامتياز يلتزم صاحبه بدفع إتاوة سنوية تحددها قوانين المالية إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، بمعنى أنه هناك عوض عن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بغض النظر عن قيمته قلت أو كثرت، وقد تم تحديد قيمة الإتاوة السنوية لأول مرة بموجب المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عايده هودري، المرجع السابق، ص 190، 191 .

<sup>2</sup> - الزويبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2014/2015. المرجع سابق، ص 17

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 29/08/2010، ص 04.

**3/ الامتياز عقد تبادلي:** حيث تلتزم الدولة بمنح المستثمر الفلاحي أراضيها الفلاحية التامة لأملكها الخاصة مقابل أن يقوم هذا المستثمر باستغلالها ودفع إتاوة سنوية نتيجة هذا الاستغلال.

**4/ الامتياز قابل للانتقال:** حق الامتياز قابل للتنازل حيث يمكن للمستفيد من حق الامتياز التنازل عن حقه مجاناً لذوي الحقوق أو التنازل بمقابل للغير كما أنه قابل للتوريث طبقاً لأحكام قانون الأسرة.

**5/ الامتياز قابل للحجز:** حق الامتياز قابل للحجز القضائي لفائدة هيآت القرض في حالة عدم تسديد المستفيد من حق الامتياز لقيمة الرهن الذي أسسه وأثقل به الحق العيني الناتج عن الامتياز، ولهيئة القرض في هذه الحالة الحق في اللجوء إلى القضاء لاستصدار أمر بالحجز على حق الامتياز.

**6/ الامتياز عقد قابل للفسخ:** يمكن لإدارة الأملاك الوطنية فسخ حق الامتياز قبلانتهاء مدته القانونية في حالة إخلال المستثمر الفلاحي المستفيد من حق الامتياز بالتزاماته طبقاً لأحكام القانون رقم 03/10 ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

**7/ الامتياز قابل للتعويض:** يترتب عن نهاية مدة عقد الامتياز تعويض المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز عن الأملاك السطحية التي أنجزها على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع طرح نسبة 10% من مبلغ التعويض كتعويض عن الأضرار في حالة الإخلال، وتحسب في قيمة التعويض لامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة الفلاحية.

**8/ الامتياز قابل للرهن:** حق الامتياز يخول للمستثمر الفلاحي حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيآت القرض دون مراعات أحكام القانون المدني.

**المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي ومجال تطبيقه**

**الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي**

يقصد بالطبيعة القانونية لعقد الامتياز ما هي إمكانية رده إلى نظام قانوني معين أو مجموعة قانونية محددة من أجل الوصول إلى القواعد المطبقة عليه والآثار التي تترتب جراء

ذلك على أساس أن عقد الامتياز في القواعد العامة يتضمن شروط لائحية تفرضها الإدارة المانحة للامتياز ذهب في تصنيفها جانب من الفقه على حد اعتباره قرارا إداريا، كما أنه يتضمن شروطا تعاقدية ذهب فيها رأي آخر إلى اعتباره عقدا مدنيا لأن العلاقة بين أطراف العقد قائمة على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، في حين ذهب إتجاه ثالث من الفقه إلى اعتباره عقدا من طبيعة مزدوجة<sup>1</sup> بحيث يتم التطرق أولا إلى الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الفلاحي في القواعد العامة، كما أن لأسلوب الدراسة المقارنة دور هام في استخلاص طبيعة هذا العقد من خلال تصنيف طابع الأرض الفلاحي بين الملكية الوطنية والملكية الخاصة، وهذا ما سنتطرق له ثانيا إلى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في القواعد الخاصة.

### أولا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في القواعد العامة

من أجل تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في مجال التصرفات القانونية الصادرة عن الإدارة حاول الفقهاء من خلال تباين آرائهم طرح وجهة نظرهم بخصوص التكييف القانوني لعقد الامتياز، وفيما يلي نعرض أبرز هذه الآراء.

**1/ عقد الامتياز قرار إداري:** حاول الفقه الألماني التقليدي تكييف عقد الامتياز بأنه قرار إداري صادر بإرادة منفردة من جانب الإدارة مانحة الامتياز، وذلك بما لها من ولاية أمره ينصاع لها الملتمزم اختيارا لقبوله شروط الالتزام<sup>2</sup>.

في حين ذهب الفقه الإيطالي إلى التمييز بين نوعين من الامتياز، أطلقوا على النوع الأول الامتياز بإجازة، وهو قرار إداري صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة، فيما أطلقوا على النوع الثاني الامتياز عقد وهو وليد اتفاق إرادتين<sup>3</sup>، وأسس هذا الاتجاه رأيه بتكييف الامتياز على أنه قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة، حيث يمكن لها تعديل أو إلغاء قواعد و

<sup>1</sup> - مروان محي الدين القطب، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي: مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1979 ص 92.

<sup>3</sup> - علي الخطار الشطناوي: بحث بعنوان: عقد امتياز المرافق العامة و تطبيقاته في الأردن، الجامعة الأردنية، ص 07 بحث

منشور بالموقع الالكتروني للقانون الأردني [www.arablawninfo.com](http://www.arablawninfo.com).

أحكام هذا الامتياز في أي وقت، حسبما تراه مناسباً دون انتظار موافقة الملتزم، وبالتالي تبقى الإدارة هي صاحبة القرار في هذا الشأن، باعتبارها مسؤولة عن الحفاظ على المصلحة العامة.

**2/ عقد الامتياز عقد مدني:** ذهب الفقه الفرنسي خلال القرن التاسع عشر إلى اعتبار امتياز المرفق العمومي عقد مدني عادي يحتوي على شروط تعاقدية لا غير وأن العلاقة القانونية التي تربط طرفي العقد هي علاقة تعاقدية من علاقات القانون الخاص القائمة على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فلا يمكن تعديل العقد أو فسخه إلا باتفاق طرفيه.

لم تلق هذه النظرية قبولا واسعا من الفقه والقضاء، وذلك بسبب مجانبتها للواقع القانوني السليم إذ لا يمكن تكييف علاقة المنتفعين من خدمات المرفق العمومي المسير عن طريق الامتياز بنظرية الاشتراط لمصلحة الغير المدنية، لأن لها أسسا وقواعد واضحة في القانون الخاص لا تصلح لتنظيم علاقات صاحب الامتياز مع المنتفعين من المرفق العمومي.

**3/ عقد الامتياز عقد مركب:** اتجه فريق آخر صوب النظرية القائلة بأن عقد الامتياز عقد ذو طبيعة مختلطة تتضمن نوعين من الشروط: تنظيمية وتعاقدية، وكان أول الفقهاء من أشار لهذه الطبيعة المختلطة هو الفقيه الفرنسي "هوريو" الذي قال بأن امتياز المرافق العامة يخفي خلف وحدته الظاهرية عنصرين مختلفين: إحداث مرفق عام وإنشاء علاقات مالية ما بين الملتزم وبين الإدارة المتعاقدة، وبعده جاء زعيم مدرسة المرفق العام الفقيه "ديجي" الذي وضح هذه الطبيعة المختلطة أو المركبة لإتفاقية الامتياز وقال بأن عقد الامتياز هو إتفاق عقد وإتفاق قانون<sup>1</sup>.

ودور هذين النوعين من الشروط مختلف تماما عن بعضهما البعض، فبينما تتولى الشروط التعاقدية مهمة تحديد الالتزامات المادية بين طرفي العقد، تقوم الشروط التنظيمية بتحديد شروط وكيفيات استغلال محل العقد على أكمل وجه دون مراعاة لموافقة صاحب الامتياز حتى ذهب بعض الفقهاء إلى حد تسمية هذه الشروط التنظيمية بقانون المرفق العام<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - علي الخطار الشطناوي: موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن 2004، ص11.

<sup>2</sup> - علي الخطار الشطناوي، المرجع نفسه، ص11.

## ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في القواعد الخاصة

مما سبق بيانه فإنه من الأهمية بمكان ومن أجل الوقوف على الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي المنظم بموجب القانون رقم 03/10 يستلزم بنا الأمر تمييزه عن بعض العقود المشابهة له والسابقة له من حيث شيوخ العمل بها والتي ينصب محلها على أموال تابعة للأمالك الوطنية الخاصة دون الأملاك الوطنية العامة، كما أنه يشبه في جوانب منه عقد الايجار الفلاحي، ويختلف من زاوية أخرى عن العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم والذي سبقه في التطبيق زمنيا على نفس الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها في ظل القانون رقم 19/87.

## 1/ تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز المنظم بالمرسوم رقم 483/97

يتفق عقد الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز المبرم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1987 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع ارضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية في الوجة الفلاحية للعقدين معا، غير أن هناك بعض النقاط التي تشكل اختلافا يمكن رده إلى منفعة العقد الإقتصادية، ويمكن حصرها في نقطتين أساسيتين هما: شخصية صاحب الامتياز من جهة ومحل عقد الامتياز وهو العقار التابع للأمالك الوطنية الخاصة من جهة أخرى<sup>1</sup>.

فبالنسبة لعقد الامتياز المنظم بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97 فإنه يشترط في صاحب الامتياز في حالة تحويل الإمتياز إلى تنازل أن يكون جزائري الجنسية بغض النظر عن كونه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا على أن تتوفر فيه معايير الإنتقاء كالخبرة والكفاءة وأن يكون مقيما بمنطقة المشروع<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-384 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1997 عدد 83، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23/11/1998 الجريدة الرسمية لسنة 1998 عدد 88.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، طبعة 2013 ص 152.

أما بالنسبة لركن محل العقد الذي يتعلق بالأرض التي تمنحها الدولة فيظهر الإختلاف من حيث طبيعتها والتي يشترط فيها أن لا تكون منتجة وأن لم يسبق تخصيصها ضمن الأراضي الممنوحة في إطار القانون رقم 19/87 حتى يتسنى استصلاحها، وأن تنتمي بحكم موقعها إلى الأراضي البور الصحراوية أو الرعوية أو السهبية.

## 2/ تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز المنظم بالأمر رقم 04/08

ورد تعريف عقد الامتياز المتعلق بال عقار الصناعي والمنظم بالأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 على أنه عقد تمنحه الدولة قصد إنجاز مشروع استثماري أو استيعاب مشروع استثماري ويكون ذلك مجسدا على أراضي تابعة لأملكها الخاصة<sup>2</sup>، ويتفق عقد الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز المنظم بالأمر رقم 04/08 في أن محل العقد المتمثل في الأراضي الممنوحة تدخل في احتياطات الأملاك الوطنية الخاصة وأن امكانية التنازل عن هاته الأملاك لمصلحة صاحب الامتياز مستبعدة، ومن بين النقاط التي تشكل اختلافا بين العقدين أهمها: شخصية صاحب الامتياز ومحل عقد الامتياز وهو العقار التابع للأمالك الوطنية الخاصة وكذا مدة العقد، فبالنسبة لعقد الامتياز المنظم بالأمر رقم 04/08 فإن صاحب الامتياز تبعا للمادة 03 منه يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا وأن يكون مقتدرا ماليا ومتمتعا بحقوقه المدنية ولا تشترط فيه الجنسية الجزائرية، غير أنه يجب أن يكون له موطن معروف بالجزائر، كما يجب أن يحصل على ترخيص من هيئات معينة حسب

<sup>1</sup> - الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 49، والمصادق عليه بالقانون رقم 20/08 المؤرخ في 2008/11/23 الجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 66.

<sup>2</sup> - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 221.

طبيعة المشروع، وأن يشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الإمتياز<sup>1</sup>، في حين أن صاحب الامتياز الفلاحي لا يعدو أن يكون سوى شخصا طبيعيا متمتعا بالجنسية الجزائرية يودع ملفه الإداري أمام جهة مكلفة بتحويل حق الانتفاع إلى حق إمتياز وهذه الجهة طبقا للمادة 30 من القانون رقم 10-03 هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وفيما يتعلق بعنصر المدة فإن عقد الامتياز المنظم بالأمر رقم 04/08 تقدر مدته الدنيا بـ33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة، أما عقد الامتياز الفلاحي فقد أشار المشرع إلى الحد الأقصى للمدة فقط دون وضع حد أدنى لها وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون رقم 10/03<sup>2</sup>، فمدة 40 سنة من الانتفاع تكون كافية لبلوغ المتلقي سن الشيخوخة.

### 3/ تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الإيجار الفلاحي

ففي عقد الامتياز الفلاحي يكون المانح هو المالك أي الدولة دون سواها، في حين لا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا للعين المؤجرة، بل يجوز لمن له حق القيام بأعمال الإدارة إبرام إيجار لا تتجاوز مدته 03 سنوات، كما يصح الإيجار من صاحب حق الانتفاع للمدة الباقية من هذا العقد، ويصح أيضا الإيجار الصادر من صاحب حق الاستعمال وحق السكن إذا نص العقد المنشأ لحقه صراحة على ذلك في بنوده<sup>3</sup>.

أما بالنسبة لشروط عقد الامتياز لاسيما المقابل المادي فإنه على المتلقي أن يدفع إتاوة سنوية تتمثل في مبلغ من النقود يضبطه مسبقا قانون المالية للسنة، ويبقى ذلك مستمرا طيلة المدة القانونية المحددة في دفتر الشروط و بنود عقد الامتياز، في حين أن عقد إيجار الأراضي الفلاحية في الملكية الخاصة يخضع للقواعد العامة المقررة في القانون المدني بما فيها كتابة العقد طبقا للمادة 467 مكرر من القانون المدني والمادة 53 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 01/12/1990، أما بالنسبة لعنصر المدة والمقابل المادي فإنهما يخضعان

<sup>1</sup> - جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر 2011، ص 93.

<sup>2</sup> - انظر المادة 04 من القانون رقم 10-03.

<sup>3</sup> - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 230.

لمبدأ سلطان الإرادة ويمكن فيه أن يكون بدل الإيجار مبلغا من النقود يوفى في دورات متفق عليها أو دفعة واحدة عند التسليم، كما يمكن أن يكون بدل الإيجار تقديم أي عمل آخر كأن يدفع المستأجر جزءا من المحصول أو أن يقوم مقابل ذلك بأداء عمل أو على سبيل الوفاء بدين مترتب في ذمة المؤجر لمصلحة المستأجر<sup>1</sup>.

ومما سبق بيانه يمكننا استخلاص الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي بأنه عقد إداري خاضع للقانون العام على أساس أنه تصرف قانوني يصدر من الدولة مانحة الامتياز إلى شخص طبيعي جزائري الجنسية خاضع للقانون الخاص، وأن أصل حق الامتياز في الواقع هو حق انتفاع دائم تم منحه سابقا بموجب عقد إداري أو قرار تخصيص ولائي، كما أن المعيار الذي تبناه المشرع الجزائري هو المعيار العضوي لأن الدولة طرف في العقد.

### الفرع الثاني: أطراف عقد الامتياز الفلاحي ونطاق تطبيقه

#### أولا: أطراف عقد الامتياز الفلاحي

وبالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة نجد أنها حددت طرفي عقد الامتياز الفلاحي بكل من الدولة والمستثمر صاحب حق الامتياز مع تحديد أهم الالتزامات التعاقدية المتبادلة بينهما، وسنحاول التطرق الى المستثمر الفلاحي كطرف في العقد وإلى الدولة كطرف ثاني في نفس العقد.

#### 1/ المستثمر الفلاحي كطرف في عقد الامتياز الفلاحي:

من أجل تحديد طرفي عقد الامتياز الفلاحي استعمل المشرع الجزائري مصطلح المستثمر صاحب حق الامتياز ويسمى أيضا المستثمر الفلاحي وبذلك يكون المشرع قد تخلى عن جميع المصطلحات المستعملة سابقا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- أمجد محمد منصور: الوجيز في العقود المسماة البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار البركة للنشر والتوزيع، القاهرة 2006، ص178.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 47 من القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، السابق ذكره.

في القانون رقم 03/10 اكتفى المشرع الجزائري بذكر الشروط التي يجب أن تتوفر في المستثمر الفلاحي دون إعادة تعريفه، ومن بين أهم هذه الشروط نجد:

- أن يكون شخصا طبيعيا.
- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يكون استثماره في المجال الفلاحي.

## 2/ الدولة كطرف في عقد الامتياز الفلاحي:

منح القانون رقم 03/10 صلاحية تمثيل الدولة في منح حق الامتياز على أراضيها الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة لكل من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومدير إدارة الأملاك الوطنية وقد حدد صلاحية كل منهما.

### أ- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يمارس مهامه وفقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، وهو عبارة عن هيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري، وباعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبهذه الصفة فإن المشرع أوكل إليه مهمة التوقيع مع المستثمر الفلاحي على دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>.

### ب- إدارة الأملاك الوطنية

بوصفها ممثلة للدولة تتولى مديريةية الأملاك الوطنية في الولاية حماية وتسيير الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، وحسب أحكام القانون رقم 03/10 تقوم إدارة الاملاك

<sup>1</sup>- أنظر المادتين 10،18 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق ذكره.

الوطنية بإعداد عقود الامتياز الفلاحي، حيث يمضي المدير الولائي للأموال الوطنية عقد الامتياز الفلاحي مستندا في ذلك على دفتر الشروط المرسل له من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي سبق وأن أمضى عليه المستثمر الفلاحي، وبذلك يكون المستثمر الفلاحي طرفا في عقد الامتياز الفلاحي دون أن يمضي عليه<sup>1</sup>.

### ثانيا: مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي

يتعلق مجال تطبيق الامتياز الفلاحي بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها، وسنتطرق إلى المقصود من الأراضي الفلاحية للأموال الخاصة للدولة ثم إلى الأملاك السطحية المتصلة بها.

#### 1/ الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة:

تعرف الأراضي الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، حسب نص المادة 02 من القانون 03/10 فإن مجال منح حق الامتياز يقتصر على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة التي كانت مستغلة في إطار القانون السابق رقم 19/87، لكنه بالنظر إلى باقي أحكام هذا القانون والمرسوم التنفيذي المطبق له رقم 326/10 نجد أن المشرع قد نص على منح حق الامتياز على ما يسمى بالأراضي الفلاحية المتوفرة وأيضا منح حقوق الامتياز المكتسبة بالشفعة، كما أنه قد تم توسيع نطاق منح حق الامتياز الفلاحي ليشمل أيضا المحيطات المستصلحة من طرف الدولة .

#### أ- الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في إطار القانون رقم 19/87

يقصد بالأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في إطار القانون رقم 19/87 تلك التي كانت خاضعة له باعتبارها الوعاء العقاري لتشكيل مستثمرات فلاحية تم استغلالها من طرف المنتجين عن طريق حق الانتفاع الدائم، وهي الأراضي الخصبة المسترجعة من المعمارين تقدر

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السابق ذكره.

مساحتها ب 2.5 مليون هكتار من مجموع 47 مليون هكتار مصنفة كأراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي على مستوى الإقليم الوطني، وتمثل تلك الاراضي حوالي ثلث (3/1) المساحة الصالحة والمستعملة في الجزائر، وهي من أخصب الاراضي الفلاحية وتتمتع بإمكانات فلاحية عالية<sup>1</sup>، وتنقسم إلى مستثمرات فلاحية فردية وجماعية.

### ب- الأراضي الفلاحية المتوفرة

نص القانون رقم 03/10 على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة وبأي صفة كانت عن طريق إعلان الترشح، وسيتم بيان المقصود بالأراضي الفلاحية المتوفرة من خلال معرفة أسباب توفرها دون التطرق إلى إجراءات الاستفادة من حق الامتياز الفلاحي. ويقصد بالأراضي المتوفرة تلك الأملاك الناتجة عن:

- فسخ عقود الامتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم.
- عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع الدائم إلى عقود الامتياز في الآجال الممنوحة.

- عدم إيداع الورثة لملفاتهم من أجل تحويل حقوق مورثهم إليهم.
- الأراضي الفلاحية غير الممنوحة.

### ج- حقوق الامتياز المكتسبة بالشفعة

نص القانون رقم 03/10 على إمكانية اكتساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الامتياز عن طريق ممارسته لحق الشفعة حسب المرتبة المحددة له قانونا وذلك في حالة رغبة المستفيد منه التنازل عنه<sup>2</sup>، يتم منح حقوق الامتياز المكتسبة بالشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إما عن طريق المزايمة بعد تحديد السعر حسب طبيعة

<sup>1</sup> - محمد رجراج ، العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 51، العدد 01، مارس 2014، ص 207، 214.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 15 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

الأمالك المقرر منحها وإما بسعر الاكتساب مع زيادة 20% في حالة تجميع المستثمرات الفلاحية بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الفلاحي

من خلال ما تم ذكره في المبحث الأول المتعلق بالضوابط القانونية لعقد الامتياز الفلاحي يمكن القول أن موضوع عقد الامتياز الفلاحي وطبيعته القانونية كعقد إداري ونظامه التعاقدية الذي يطغى فيه مبدأ سلطان الإدارة على مبدأ سلطان الإرادة - نظرا لتغليب الطابع التنظيمي على الطابع التعاقدية - أدى بالمشرع أيضا إلى ضبطه في مرحلة تنفيذه بمجموعة من الضوابط القانونية.

### المطلب الأول: حقوق و التزامات أطراف عقد الامتياز الفلاحي

كمبدأ عام متى نشأ العقد التبادلي صحيحا فمن الطبيعي أن يترتب عليه التزامات متقابلة، وعقد الامتياز الفلاحي كباقي العقود التبادلية يمنح حقوقا ويفرض التزامات على المستثمر الفلاحي بصفته أحد أطرافه من جهة، مقابل منح حقوق وفرض التزامات على الدولة أو من يمثلها بصفتها الطرف الثاني في العقد من جهة أخرى.

### الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز

سيتم في هذا الفرع تناول أهم الحقوق والتزامات التي يرتبها عقد الامتياز الفلاحي على المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز بصفته أحد أطرافه، ومما يلاحظ في هذا الشأن أنه في النصوص المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي في القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 قد تم التركيز على ذكر حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز دون حقوق والتزامات الهيئة المانحة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أحمد جبوري، الطبيعة القانونية للامتياز في مجال الأمالك الوطنية الخاصة للدولة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 52، العدد 02، جوان 2015، ص 307.

## أولاً: حقوق المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز

مع تغيير النظرة إلى القطاع الفلاحي بصفة عامة والفلاح بصفة خاصة ومجيء المشرع بمصطلح المستثمر الفلاحي تم التركيز على بيان الحقوق التي يمنحها له عقد الامتياز الفلاحي، وسيتم تقسيم حقوق المستثمر إلى حقوق متعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وحقوق متعلقة بانتقال حق الامتياز<sup>1</sup>.

**01/حقوق المستثمر الفلاحي المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة:** وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

- **الحق في الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والأماكن السطحية:** يحق للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز الاستغلال الحر للأراضي والأماكن السطحية الممنوحة له لأغراض فلاحية، ويعرف الاستغلال على أنه "سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره بكل حرية"، أو هو "الانتفاع بالأراضي الفلاحية والأماكن السطحية محل الامتياز والاستفادة من أرباحها"<sup>3</sup>

- **الحق في رهن حق الامتياز:** تنص المادة 12 من القانون رقم 03/10 على: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض ويمارس هذا الرهن في ظل احترام أحكام هذا القانون لا سيما منها المواد 16، 15، 7، 3 و19 منه"، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد خرج عن المبدأ العام المتعلق بالرهن العقاري في القانون المدني الجزائري، حيث أصبح للمستثمر إمكانية رهن حق الامتياز من أجل الحصول على الأموال التي لا تستطيع توفيرها في الغالب إلا البنوك والمؤسسات المالية التي تعدد بسندات حق الامتياز كضمان للتسهيلات الائتمانية على عكس سندات حق الانتفاع التي لا تأخذ بها كونها عقود

<sup>1</sup>- أحمد جبوري، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 الجزائر، المجلد 04، العدد 01، جوان 2015، ص345.

<sup>3</sup>- بركاهم لنقار، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 01 ديسمبر 2016 ص293-284، ص290.

إدارية لا أكثر، لأن الدائن كلما كان متأكدا من الحصول على حقه كلما كان متساهلا في منح انتمائه للمدين<sup>1</sup>.

- **الحق في الحصول على عقود التعمير:** يمنح عقد الامتياز الفلاحي للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول على الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ما عدا شهادة التجزئة<sup>2</sup>، وذلك من أجل القيام بكل تهيئة أو بناء ضرورين لإستغلال أفضل للأراضي الفلاحية، وكذلك الحصول على رخصة البناء طبقا للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وألا يقوم أي منح لعقود التعمير بتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي وألا يتم استخدام المنشآت المبنية ضد أهداف المستثمرة الفلاحية ذات الصلة بالنشاطات الفلاحية<sup>3</sup>.

- **الحق في تجديد عقد الامتياز:** للمستثمر الفلاحي الحق في تجديد عقد الامتياز عن طريق إيداع طلب خطي يتضمن ذلك لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضاء عقد الامتياز<sup>4</sup>.

- **الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز:** منح القانون رقم 03/10 للمستثمر الفلاحي إمكانية إنهاء عقد الامتياز بطلب منه قبل انقضاء مدته المادة 26 من نفس القانون، وهذا ما يسمى بالفسخ المسبق لعقد الامتياز الفلاحي ويكون ذلك بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل، أي أنه يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أو ورثته إنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته القانونية شرط تقديم إشعار مسبق إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>5</sup>.

- **الحق في تشكيل تعاونية فلاحية:** يمكن للمستثمرين أصحاب حقوق الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية لاحتياجات نشاطاتهم طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا الشأن المادة 28 من

<sup>1</sup> حمزة شرابين، الملكية كوسيلة لدعم الإئتمان، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2011، ص 09.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2015، ص 131.

<sup>3</sup> فاطمة الزهراء قندوز، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2019، ص 125.

<sup>4</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق ذكره.

<sup>5</sup> بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 292.

المرسوم التنفيذي رقم 326/10، حيث تعتبر التعاونية الفلاحية شركة مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح يتم تأسيسها بناء على حرية انضمام أعضائها بموجب عقد رسمي ينص تحت طائلة البطلان على هدفها وتسميتها ومقرها ومجال اختصاصها.

- **الحق في التعويض عن الأملاك السطحية المنجزة:** إذا ما تم فسخ عقد الامتياز فإن المستثمر صاحب الامتياز له الحق في التعويض عن الأملاك السطحية التي أنجزها على الأراضي الفلاحية مقابل فائض القيمة المحتملة<sup>1</sup>، تم إدراج الحق في التعويض عن الأملاك السطحية المنجزة من أجل تفادي تقسيم المستثمرة الفلاحية، أما عن الجهة القضائية المختصة التي يتم فيها الطعن في مبلغ التعويض هي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في حالة رغبة المستثمر صاحب الامتياز الطعن في مبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية .

- **الحق في إبرام اتفاقية شراكة:** يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو مغربيين خاضعين للقانون الجزائري، ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باتفاق الشراكة بمجرد إعداد العقد.

- **الحق في ممارسة الشفعة:** منح القانون رقم 03/10 للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل أحد الأعضاء عن حقه المادة 15 من نفس القانون، ويكون ذلك بعد قيام المستثمر المتنازل بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل ليقوم هذا الأخير بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية كتابيا قصد ممارسة حقهم في الشفعة، وعليهم بالرد عن الموقف المتخذ سواء بالقبول أو الرفض في أجل ثلاثين (30) يوما وفقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

<sup>1</sup> - فيصل يسعد، المرجع السابق، ص 52.

- الحق في الخروج من الشيوخ: يرجع السبب في الترخيص بالخروج من الشيوخ إلى تفادي المشاكل والخلافات الداخلية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، لأن الشيوخ المفروض لم يأت بثماره<sup>1</sup>.

## 02/ حقوق المستثمر الفلاحي المتعلقة بانتقال حق الامتياز

سيتم في هذا العنصر بيان الحقوق المتعلقة بنقل حق الامتياز الممنوحة للمستثمر الفلاحي:

### I- التنازل عن حق الامتياز

سمح المشرع الجزائري للمستفيد بأن يتنازل عن هذا الحق سواء بالمجان أو بمقابل قبل انقضاء المدة وتحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون التنازل بنوعيه بنقل جميع الحقوق و الالتزامات من المتنازل إلى المتنازل له<sup>2</sup>.

أ- تنازل المستفيد الأصلي عن حق الامتياز: يمكن للمستفيد الأصلي أن يتنازل في حياته عن حقه في الامتياز للمدة المتبقية من عقد الامتياز، ويكون هذا التنازل إما مجانا أو بمقابل، ولكل حالة شروط واجراءات سيتم بيانها كالآتي:

أ-1 حالات التنازل المجاني عن حق الامتياز من طرف المستفيد: نص القانون رقم 03/10 على أنه يمكن للمستفيد الأصلي التنازل مجانا عن حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد<sup>3</sup>، و نجد أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون التنازل عن حق الامتياز مجانياً و يجب أن يكون التنازل فقط لفائدة ذوي حقوق المستفيد بمفهوم أحكام القانون المدني (المادتين 32،33 قانون مدني).

أ-2 حالات التنازل بمقابل عن حق الامتياز من طرف المستفيد: قد اشترط المشرع على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم

<sup>1</sup> - محمد حرش، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، جامعة الشلف، الجزائر، المجلد 08 العدد، 02 جويلية 2016، ص162.

<sup>2</sup> - عابدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2017، ص12.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 14 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

03/10 إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتوضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، وإذا كان المتنازل صاحب امتياز على الشيوخ يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة، ويتعين عليهم الافصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما إما بقبول أو عدم قبول اقتناء حق الامتياز<sup>1</sup>.

### ب- تنازل ورثة المستفيد عن حق الامتياز

سبق القول أنه يمكن للمستفيد الأصلي أن يتنازل في حياته عن حقه في الامتياز للمدة المتبقية من عقد الامتياز، ويكون هذا التنازل إما بالمجان أو بمقابل، كما يمكن أيضا لورثته التنازل عن حق الامتياز إما لصالح أحد الورثة أو لصالح الغير، ولكل حالة شروط واجراءات من الواجب مراعاتها.

**ب-1 التنازل لأحد الورثة:** منح المشرع الجزائري للورثة إمكانية التنازل عن حقهم في الامتياز بالاتفاق لأحد الورثة سواء كان ذلك بمقابل أو مجانا مع مراعاة الأجل الممنوح لهم للقيام بذلك وهو سنة واحدة تبدأ من تاريخ وفاة مورثهم<sup>2</sup>.

**ب-2 التنازل للغير:** منح أيضا المشرع إمكانية التنازل عن حق الامتياز لفائدة الغير من طرف ورثة المستفيد المتوفي، لكن هذا التنازل يخضع للشروط والاجراءات المحددة قانونا واحترام أجل سنة واحدة من تاريخ الوفاة<sup>3</sup>.

## II- توريث حق الامتياز

اعتبر القانون رقم 03/10 حق الامتياز من الحقوق القابلة للتوريث المادة 13 منه، ومفاد ذلك أنه في حالة وفاة صاحب الامتياز يمنح للورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل

<sup>1</sup>- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السابق ذكره.

<sup>2</sup>- محمد زكرياء شيخ، آثار عقد الامتياز على المستثمر صاحب الامتياز، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 02، عدد 05، مارس 2018، ص59.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 25 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة قانون الأسرة في حالة وجود قصر، وبعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لمن يمثلهم يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك<sup>1</sup>.

### ثانياً: إلتزامات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز

يمكن تقسيمها إلتزامات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز إلى التلتزامات وتعهدات كالتالي:

#### 01- إلتزامات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز

تتمثل أهم الإلتزامات التي فرضها القانون على المستثمر الفلاحي في :

##### أ- الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية

يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً، وإذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم خاصة طريقة تعيين ممثل لهم وطرق مشاركة كل واحد منهم وكيفيات توزيع واستعمال المداخل<sup>2</sup>.

##### ب- تسيير واستغلال وحماية المستثمرة الفلاحية

يجب على المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملك السطحية المتصلة بها الممنوح له امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام القانون رقم 03/10 وكذا البنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية الخاصة بعقد الشراكة، نرى أنه

<sup>1</sup> - أنظر المادة 25 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 22 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة السابق ذكره.

يدخل أيضا في نطاق حماية المستثمرة رد كل اعتداء محتمل عليها من طرف أحد أعضائها أو من طرف الغير سواء كان عملا ماديا أو قانونيا من شأنه الإضرار بوحدتها أو استمراريتها<sup>1</sup>.

### ج- الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية

يجب على المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز القيام بتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها الممنوح له امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به ولأحكام القانون رقم 03/10 وكذا البنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية الخاصة بعقد الشراكة<sup>2</sup>.

### د- الاطلاع على قوام المستثمرة الفلاحية

يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً على قوام الأمالك الممنوحة له، وبالنسبة للأمالك السطحية فيكون ذلك من خلال إمضائه على بطاقة جرد أملاك المستثمرة الفلاحية، والتصريح بشرفه على صحة المعلومات التي تتضمنها حول مجمل الأمالك السطحية الموجودة فوق المستثمرة ويتم المصادقة على إمضائه أمام الجهات المعنية بذلك.

### هـ - توفير الوسائل الكافية لاستغلال الفلاحي

من المفروض أن يقوم المستثمر الفلاحي باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأمالك السطحية المتصلة بها حسب طبيعتها ووجهتها الفلاحية، وعلى هذا الأساس يلتزم المستثمر الفلاحي بتوفير الوسائل الكافية لاستغلال الفلاحي لتلك الأمالك خاصة تلك المتعلقة بتطوير القطاع الفلاحي وحماية الأراضي الفلاحية وضمان ديمومة المستثمرات الفلاحية والمحافظة عليها وتطويرها وتكثيف الإنتاج الفلاحي سواء كان ذلك بأمواله الخاصة أو عن طريق الحصول على قروض بنكية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 23 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 23 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة السابق ذكره.

## و- مساعدة أعوان الرقابة

حيث يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز بتقديم مساعدته لأعوان الرقابة وتسهيل دخولهم إلى المستثمرة الفلاحية وتزويدهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة أثناء عمليات الرقابة<sup>1</sup>.

## 02- تعهدات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز

وسيتم تناول هذه التعهدات بشيء من التوضيح والتفصيل .

### أ- الاعتناء بالأراضي الفلاحية والعمل على إثمارها

يجب على المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز أن يتعهد بالإعتناء بالأراضي الممنوحة له والعمل على إثمارها، وذلك باستغلالها استغلالاً فلاحياً باتباع نظام الدورات الفلاحية من أجل عدم إضعافها كونها أراضي خصبة وتتمتع بإمكانات فلاحية عالية، والمحافظة عليها وتثمينها وتحديد وضبط المنتجات الفلاحية المقامة عليها.

### ب- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض

يعتبر تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز ويعد سبباً لفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية من طرف إدارة الأملاك الوطنية<sup>2</sup>.

### ج- عدم استعمال المباني لأغراض غير فلاحية

كالمباني الخاصة بتربية الحيوانات والمباني الخاصة باستغلال النشاط الفلاحي، على المستثمر أن يتعهد بعدم استعمال تلك المباني لأغراض غير تلك التي حددها القانون.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بنفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 29 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

#### د- عدم تأجير الأملاك من الباطن

حظر المشرع الجزائري على المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز تأجير الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من الباطن، واعتبره سببا من أسباب فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة المانحة له، حيث يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية بشكل دوري أو فجائي قصد الوقوف ميدانيا على مدى احترام الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر لا سيما ضبط حالات التأجير الفرعي الممنوعة قانونا<sup>1</sup>.

#### هـ- التصريح باتفاقات الشراكة

إن عدم التصريح من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز باتفاق الشراكة الذي أبرمه، أو قيامه بتقديم تصريحات كاذبة حوله يعد إخلالا بالتزاماته التعاقدية ويمنح الحق لإدارة الأملاك الوطنية في المبادرة بفسخ عقد الامتياز<sup>2</sup>.

#### و- دفع الإتاوة السنوية

يأتي الالتزام بدفع الإتاوة السنوية من حيث الأهمية مباشرة بعد الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها، وتعتبر الإتاوة المقابل المادي لذلك الاستغلال.

#### ك- تسديد الرسوم والمصاريف المتعلقة بعقد الامتياز

يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بتسديد جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بعقد الامتياز مثل فهرسة المستثمرة الفلاحية في البطاقة المخصصة لذلك على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يتم دفع كل من مصاريف تحرير العقد، التسجيل والشهر<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- عبد العزيز محمودي، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون رقم 03/10 مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 الجزائر، المجلد 02، العدد 02، جوان 2012، ص 200.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

ي- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالسير غير العادي للمستثمرة الفلاحية

على المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز أن يتعهد بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الهيئة المكلفة بمراقبة المستثمرات الفلاحية بالسير غير العادي للمستثمرة الفلاحية، وذلك بقيام عضو أو أكثر من نفس المستثمرة أو شخص من خارجها بأعمال (قانونية، مادية) تتسبب في عرقلة السير العادي لها.

**الفرع الثاني: حقوق والتزامات الهيئة المانحة لحق الامتياز**

سيتم في هذا الفرع أولاً سرد أهم حقوق والتزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وثانياً أهم حقوق والتزامات إدارة الأملاك الوطنية.

**أولاً: حقوق والتزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**

مما لا شك فيه أن عقد الامتياز الفلاحي يرتب حقوقاً والتزامات على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة معنية بحق الامتياز، وتتمثل في:

**01- حقوق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:** وتتمثل أهم هذه الحقوق في:

**أ- الحق في ممارسة حق الشفعة**

الهدف من ممارسة حق الشفعة هو رغبة الدولة في حماية أراضيها الفلاحية و وضعها قيد الاستغلال الفلاحي والمحافظة على طابعها الفلاحي نظراً لأهميتها الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بها<sup>2</sup>، كما أنه يعزز طابع الملكية الاجتماعية للدولة ويحد من التصرفات الشخصية للمستفيدين التي تؤدي إلى إهدار الموارد الأرضية الفلاحية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 08 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup>-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012 دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص392.

<sup>3</sup> - محمد رجراج، المرجع السابق، ص217.

- أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

### ب- الحق في الرقابة

أسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة الرقابة على المستثمرات الفلاحية المنشأة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال أحكام القانون رقم 03/10<sup>3</sup>، حيث يمكنه في أي وقت التأكد من أن النشاطات التي تتم على تلك الأراضي مطابقة للتشريع المعمول به، يقوم بمهام الرقابة أعوان الهيئات والجهات المكلفة برقابة المستثمرات الفلاحية من خلال قيامهم بالزيارات الميدانية للمستثمرات الفلاحية والوقوف على مدى احترام المستثمر الفلاحي للنصوص القانونية<sup>1</sup>.

### ج- الحق في توقيع عقوبات

حسب النصوص المتعلقة بإنشائه فقد أسندت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة التنظيم العقاري كونه الأداة الأساسية التابعة للدولة والمتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فقد نص على أحكام جزائية تجمع بين الحبس والغرامة المالية في حالة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة كأراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية.

### 02- إلتزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تتمثل الإلتزامات المفروضة في عقد الامتياز الفلاحي على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيما يلي:

#### أ- تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يعتبر تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز الركيزة القانونية لاستخلاف النظام القانوني السابق بالنظام الحالي، وقد تم اعتباره من المهام المستعجلة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup>، وعلى هذا الأساس تم تكريس كل الجهود من طرف الدواوين الولائية للأراضي الفلاحية لهذه العملية، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملفات المرفقة

<sup>1</sup>- بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص292.

<sup>2</sup>- رضا بوعافية، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 04، العدد 08، جوان 2017، ص295،294.

بطلبات التحويل وفي حالة قبولها يتم إمضاء دفتر الشروط بينه وبين المستثمر، ثم تلي ذلك مرحلة إعداد عقود الامتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

### ب- الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية

وجب على المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مع الأملاك السطحية المتصلة بها الممنوح له امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به، وفي حالة ما إذا لم يتم استغلالها من طرف المستثمر كان فإنه يستوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التدخل من أجل الاستغلال المنتظم والدائم لتلك للأراضي سواء قبل منحها في إطار الامتياز أو بعد استرجاعها لأي سبب كان<sup>1</sup>.

### ج- القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح حق الامتياز

أوجب القانون على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية القيام بكل الإجراءات المتعلقة بمنح حق الامتياز خاصة تلك التي تتم على مستواه، وتختلف تلك الإجراءات حسب الطريقة التي يتم بواسطتها منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### ثانيا: حقوق والتزامات إدارة الأملاك الوطنية

إلى جانب ترتيب حقوق والتزامات على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كهيئة معنية بحق الامتياز فإن عقد الامتياز الفلاحي يرتب أيضا حقوقا والتزامات على إدارة الأملاك الوطنية كهيئة مانحة لحق الامتياز، وتتمثل في:

#### 01- حقوق إدارة الأملاك الوطنية

الالتزامات المفروضة على المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز تمنح من الجهة المقابلة حقوقا لإدارة الأملاك الوطنية كهيئة مانحة لحق الامتياز، وتتمثل أهم هذه الحقوق في :

أ- الحق في تحصيل الإتاوة: يعتبر الالتزام بدفع الإتاوة السنوية من بين أهم التزامات المستثمر الفلاحي، وبالمقابل من حق إدارة الأملاك الوطنية تحصيلها، وتدفع الإتاوة في أقساط في آجالها

<sup>1</sup> - أنظر المادة 31 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز<sup>1</sup>.

### ب- الحق في تحصيل الرسوم المتعلقة بإعداد عقود الامتياز

أعطى المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 للمستثمرين من دفع المصاريف المتعلقة بإجراء التسجيل وشهر عقد الامتياز في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أما باقي الحالات التي يتم فيها منح حق الامتياز فلا أثر لهذا الإعفاء، وعليه من حق إدارة الأملاك الوطنية تحصيل الرسوم المتعلقة بإعداد عقود الامتياز<sup>2</sup>.

### ج- الحق في رفض إعداد عقود الامتياز:

إذا وجد المكلف بإعداد العقود اختلافاً أو تناقضاً أو عدم تطابق في معلومات الملف الذي أمامه فإنه يقوم برفض إعداد عقد الامتياز وإعادة إرساله إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقاً بجدول يبين فيه أسباب الرفض.

### 02- التزامات إدارة الأملاك الوطنية

تتمثل الالتزامات المفروضة في عقد الامتياز الفلاحي على إدارة الأملاك الوطنية في:

#### أ- إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمعني

ويتم إعداد عقد الامتياز الفلاحي على مستوى إدارة الأملاك الوطنية في أصل واحد ونسختين يتم الاحتفاظ بالأصل وترسل نسخة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال باقي الإجراءات المتعلقة بفهرسة المستثمرة الفلاحية وتسليم عقد الامتياز للمعني دون تأخير خاصة إذا توافرت الشروط المنصوص عليها قانوناً، ونسخة ترسل إلى المحافظة العقارية في الشكل المطلوب للقيام بعملية الشهر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 08 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>3</sup> - بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر 2001، ص128.

### ب- تسجيل وشهر عقد الامتياز

تلتزم إدارة الأملاك الوطنية بعد إعداد عقد الامتياز بتسجيله في مصلحة التسجيل والطابع وشهره على مستوى المحافظة العقارية، وحسب القانون المدني الجزائري فإن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

### ج- إجراء التعديلات المتعلقة بتغيير صاحب حق الامتياز

قد نص القانون رقم 03/10 على أن كل تغيير لصاحب حق الامتياز يثبت بناء على دفتر شروط جديد المنصوص عليه قانونا لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبمقدار امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: نهاية عقد الامتياز الفلاحي والرقابة المفروضة عليه

عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية محددة المدة وقد تم تحديدها من طرف المشرع بأربعين (40) سنة قابلة للتجديد، وقد أحاطه المشرع الجزائري بالعديد من هيئات ووسائل رقابية تتنوع بين ما هو إداري وما هو قضائي.

### الفرع الأول: نهاية عقد الامتياز الفلاحي والآثار المترتبة عليها

نص القانون رقم 03/10 على حالات ينتهي فيها عقد الامتياز الفلاحي إما بطريقة عادية وإما بطريقة غير عادية وهذا ما سنتناوله أولاً، ومن المنطقي أن تكون لهذه النهاية آثاراً تترتب عليها سيتم التعرض لها ثانياً.

### أولاً: نهاية عقد الامتياز الفلاحي

هنا يمكن التفرقة بين النهاية العادية لعقد الامتياز وهي انقضاء المدة القانونية للامتياز وعدم تجديدها وبين النهاية غير العادية لعقد الامتياز وهي في حالات الطلب من طرف المستثمر الفلاحي بإنهائه قبل انقضاء مدته القانونية أو عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 18 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

## 01- النهاية العادية لعقد الامتياز الفلاحي

انقضاء المدة القانونية المحددة بـ40 سنة ابتداء من تاريخ الشهر في المحافظة العقارية وعدم تجديدها هي النهاية الطبيعية لعقد الامتياز وذلك بفك الارتباط بين الهيئة المانحة لحق الامتياز والمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز<sup>1</sup>، مع العلم أنه لا حاجة إلى شهر انتهاء عقد الامتياز باعتباره محدد المدة<sup>2</sup>.

## 02- النهاية غير العادية لعقد الامتياز الفلاحي:

هناك حالتان نص عليهما القانون ينتهي فيهما عقد الامتياز نهاية غير عادية وهما:

### أ- إنهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر قبل إنقضاء المدة القانونية

هو ما يعبر عنه بالفسخ المسبق لعقد الامتياز، حيث يمكن أن يتم إنهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل يقدم إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا هو الشرط الوحيد الذي اشترطه المشرع في هذه الحالة<sup>3</sup>، للعلم فإن التنازل عن حق الامتياز سواء كان بالمجان أو بمقابل يقتصر على المدة المتبقية من عقد الامتياز، وبما أنه يتم إثبات كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر شروط جديد المنصوص عليه قانونا لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية فتكون العلاقة التعاقدية بالنسبة للمستفيد الأول قد انتهت.

### ب- إنهاء عقد الامتياز بمبادرة من الإدارة

يعتبر الفسخ الإداري ضرورة حتمية لمواجهة إخلالات المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية المتعهد بها والموقع عليها في دفتر الشروط، وهذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري، لأن الأمر يتعلق بتعطيل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كمورد استراتيجي وهام له دور فعال في تحقيق التنمية المستدامة، كما أن اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار حكم بالفسخ

<sup>1</sup> - بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص288.

<sup>2</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص105.

<sup>3</sup> - سامية عامر، عقد الامتياز وفقا لقانون 03/10 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر 2011/2012، ص77.

يمكن أن يعطل التدخل الفوري والسريع للإدارة في مثل هذه الحالات<sup>1</sup>، ويهدف الفسخ إلى إعادة الاعتبار للدولة في أداء مهامها كمالكة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، كما يضمن انضباط المستفيدين بالشروط والإجراءات التي تحقق استغلال العقار الفلاحي والحد من هدر هذا المورد الهام<sup>2</sup>.

### ثانياً: الآثار المترتبة على نهاية عقد الامتياز الفلاحي

نص القانون رقم 03/10 على أنه في كل الحالات تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها، ويترتب على هذا الانتهاء الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ويكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة، كما تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض<sup>3</sup>.

### 01- استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية

في حالة نهاية عقد الامتياز فإنه أول ما يترتب عن ذلك هو استرجاع الدولة لأملاتها الممنوحة في إطار الامتياز في الحالة التي هي عليها بصفتها المالك الأصلي لها، وقد نص القانون رقم 03/10 على أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، يسهر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عملية استرجاع الأراضي الممنوحة و/أو الأملاك السطحية، ويكون ذلك بناءً على قائمة الأملاك المسجلة في قوائم الأملاك الممنوحة حسب بطاقة جرد أملاك المستثمرة الفلاحية الممضى عليها من طرف المستثمر صاحب حق

<sup>1</sup> - محمد حرش، المرجع السابق، ص 166.

<sup>2</sup> - محمد رجراج، العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 51، العدد 01، مارس 2014، ص 216.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 27 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

الامتياز، بالإضافة إلى الأملاك المنجزة من طرف المستثمر بعد منح الامتياز بما فيها المحلات ذات الطابع السكني<sup>1</sup>.

#### أ- حالة الأراضي والأملاك السطحية المسترجعة

في كل الحالات التي ينتهي فيها عقد الامتياز الفلاحي تقوم الدولة باسترجاع الأراضي الفلاحية التي سبق وأن منحتها في إطار ذلك العقد بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها، في الحالة التي هي عليها وقت إنهاء عقد الامتياز<sup>2</sup>.

#### ب- تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المسترجعة

لا يتوقف الاستغلال المنتظم في حالة فسخ عقد الامتياز وذلك حسب المادة 24 من القانون رقم 03/10، ويكون كذلك من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة انتقالية وفي انتظار منح حق الامتياز من جديد المادة 31 من نفس القانون، كما يكون ذلك في حالة وجود نزاع ولم يفصل فيه نهائيا من طرف القضاء<sup>3</sup>.

#### 2- التعويض عن الأملاك السطحية المنجزة

باستقراء نص المادة 26 من القانون رقم 03/10 نجد أنها نصت بصفة مطلقة على أنه يترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض، ويتم التعويض فقط عن الأملاك السطحية المنجزة في إطار قانوني ومرخص بها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

#### أ- قيمة التعويض

يترتب على فسخ عقد الامتياز حق المستثمر في الاستفادة من تعويض نقدي عن الأملاك السطحية التي أنجزها على الأراضي الفلاحية الممنوحة له يتم تحديده من طرف إدارة الأملاك الوطنية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز

<sup>1</sup> - أنظر المادة 27 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر نفس المادة 26 من القانون رقم 03/10.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

بالتزاماته من أجل الإصلاح، كما تخضع من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والبنكية.

### ب- قابلية مبلغ التعويض للطعن القضائي:

يقبل مبلغ التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وهي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في حالة رغبة المستثمر صاحب الامتياز في مراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة إن كان يراه غير عادل بالنسبة لما أنجزه فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة له في إطار الاستثمار عن طريق الامتياز<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي:

ركز المشرع الجزائري على الدور الرقابي على عقد الامتياز سواء من طرف الهيئات الإدارية أو القضائية.

**أولاً: الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي:** من أجل تحقيق الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لأهدافه أحاطه المشرع الجزائري بعدة هيئات إدارية ومنحها وسائل وآليات رقابية مختلفة سيتم التعرف عليها في هذا الفرع.

**01- هيئات الرقابة الإدارية:** تتنوع هيئات الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي بين المركزي والمحلي.

**I- هيئات الرقابة الإدارية على المستوى المركزي:** تتمثل هيئات الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي على المستوى المركزي في:

**أ- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية:** وزارة الفلاحة والتنمية الريفية هي الوزارة المسؤولة عن الفلاحة على المستوى الوطني وهي على رأس هيئات الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي والمعنية بتطبيق السياسة الوطنية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة وحمايته والحفاظ عليه، وقد قام السيد رشيد بن عيسى بصفته وزيرا وممثلا للحكومة بتقديم مشروع

<sup>1</sup> - حنان بومجان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، جوان 2017، ص 323.

القانون رقم 03/10 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على البرلمان يوم 30 جوان 2010 لمناقشته والمصادقة عليه، أو عن طريق المناشير والتعليمات الوزارية التي تتعلق بمواضيع مختلفة حول عقد الامتياز الفلاحي.

ب- **الديوان الوطني للأراضي الفلاحية**: تعود فكرة إنشاءه إلى بدايات الاستقلال، وذلك بإنشاء الديوان الوطني للأمولاك الشاغرة للتكفل بها وتنظيم العلاقة مع تعاونيات التسيير الذاتي لكن الدولة تخلت عليه سنة 1966 وقد عادت إلى الوجود فكرة إحياء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع بداية عهد الإصلاحات الهيكلية للقطاع الفلاحي<sup>1</sup>.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي مكلف بالتنظيم العقاري ويسعى إلى اتخاذ كل التدابير الملائمة المتعلقة بالأراضي الفلاحية كما يعمل على تنفيذ السياسة العقارية للدولة.

## II - هيئات الرقابة الإدارية على المستوى المحلي

تتمثل هيئات الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي على المستوى المحلي في:

أ- **المديرية الولائية للمصالح الفلاحية**: كل مديريات المصالح الفلاحية تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية وتابعة لها هيكلها وإداريا، وبذلك فهي تتلقى منها مباشرة النصوص التي تصدرها فيما يخص الفلاحة ليتم تنفيذها والعمل بها على المستوى المحلي.

ب- **المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية**: نظرا لتعدد مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تم تنصيب مديريات ولائية وجهوية تابعة له لمساندته في المهام المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - رضا بوعافية، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المرجع السابق، ص 292.

<sup>2</sup> - حكيمة كحيل، نظام الشفعة وفقا للقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 04.

ج-الوالي: بصفته ممثلا للدولة ومفوض الحكومة على المستوى المحلي<sup>1</sup>، منح القانون رقم 03/10 للوالي عدة صلاحيات منها ما يتعلق بمنح حق الامتياز لاستغلال هذه الأراضي، ومنها ما يتعلق بالإقضاء من حق الامتياز.

## 02- وسائل وآليات الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي

ويقصد بها الطرق التي تستعملها الإدارة خلال ممارستها لحق الرقابة على عقد الامتياز، ويمكن تقسيمها إلى وسائل وآليات لرقابة التصرفات القانونية والى وسائل وآليات لرقابة الالتزامات التعاقدية.

### أ- وسائل وآليات الرقابة على التصرفات القانونية: وتتمثل فيما يلي<sup>2</sup>:

- الموافقة على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.
- تسجيل المستثمرة الفلاحية في البطاقة الخاصة بالمستثمرات الفلاحية.
- منح التراخيص والموافقة على منح حق الامتياز.
- رفض اكتساب أكثر من حق امتياز واحد على مستوى التراب الوطني ما عدا في الحالة الاستثنائية.

-احترام الحد الأدنى لعدد الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية بثلاثة (03) على الأقل.

-متابعة آجال منح حق الامتياز أو الإقضاء منه أو إجراءات التنازل عن حق الامتياز.

- ممارسة حق الشفعة.

### ب- آليات الرقابة على الالتزامات التعاقدية :

وتتمثل فيما يلي :

- إمضاء دفتر الشروط بين المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- إعداد عقد الامتياز.

<sup>1</sup>- محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2002 ص127.

<sup>2</sup>- أنظر القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، السابق ذكره.

- الرقابة الميدانية للمستثمرات الفلاحية.

- فسخ عقد الامتياز في حالة قيام المستثمر بالإخلالات التي ذكرها القانون.

### ثانيا: الرقابة القضائية على عقد الامتياز الفلاحي

تعتبر عملية تحديد الاختصاص القضائي بمثابة الوسيلة الضرورية لتحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع القائم سواء أكانت عادية أم إدارية<sup>1</sup>، بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء الإداري يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية العامة والخاصة التي تكون الدولة طرفا فيها المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو بمفهوم المخالفة فإن القضاء العادي يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية العامة والخاصة التي لا تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها إلا ما استثنى منها بنص خاص، باعتبار حق الامتياز الفلاحي حق عيني عقاري فإنه من المهم أن يتم معرفة الجهات القضائية المختصة في الفصل في المنازعات المتعلقة به، كما أنه توجد حالات خاصة يكون فيها القاضي ملزما بتطبيق قواعد خاصة بجهة قضائية أخرى<sup>2</sup>.

### 01- على مستوى القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري حسب القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالفصل في المنازعات المتعلقة بحق الامتياز والمتمثلة على سبيل المثال في:

أ/ دعاوى الإلغاء: وأهمها:

- دعاوى إلغاء القرارات الرامية إلى رفض طلب حق الامتياز.

- دعاوى إلغاء القرارات الرامية إلى إسقاط حق الامتياز.

<sup>1</sup>- حنان بومجان، المرجع السابق، ص: 318.

<sup>2</sup>- سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 11، العدد 01، جانفي 2018، ص 184.

- دعاوى إلغاء القرارات المتضمنة استرجاع الأراضي محل حق الامتياز في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة.

**ب/ دعاوى التعويض : وأهمها:**

- دعاوى التعويض عن فسخ عقد الامتياز.

- دعاوى التعويض عن إسقاط الحق في الامتياز في حالة التخلي عن تحويل حق الانتفاع.

- دعاوى التعويض عن نزع حق الامتياز في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة .

**ج/ دعاوى التشكيك في الملكية:** ينظر القضاء الإداري في الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص

ضد مدير أملاك الدولة (بصفته ممثلاً لوزير المالية) مدعياً بموجب عقد رسمي ملكيته للأراضي التي تم منحها في إطار عقد الامتياز.

**د/ دعاوى عدم دفع الإتاوة:** ينظر كذلك القاضي الإداري في الدعوى التي ترفعها مديرية

أملاك الدولة ضد صاحب حق الامتياز لمطالبته بدفع مبالغ الإتاوة السنوية مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>.

**هـ/ دعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية:** يؤول الاختصاص إلى القاضي

الإداري في حالة رفع الدولة لدعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها بعد إسقاط حقوق المستفيدين أو ورثتهم من حق الامتياز أو بعد نهاية عقد الامتياز<sup>2</sup>.

**02- على مستوى القضاء العادي:** حسب القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بحق الامتياز الفلاحي والمتمثلة فيما يلي حسب المادة 513 قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

**أ/ النزاعات فيما بين أعضاء المستثمر الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز:** وتشمل:

- ممارسة أحد الأعضاء لحقه في الشفعة.

<sup>1</sup>- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة 2019-2020 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2020، ص134.

<sup>2</sup>- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 المرجع السابق، ص201.

- تسوية شركة عضو من الأعضاء.
- نزاع حول تقسيم الحصص أو الأرباح بين الأعضاء.
- نزاع حول استغلال الأملاك السطحية.
- عدم تنفيذ الإلتزامات التعاقدية فيما بين الأعضاء من طرف عضو أو عدة أعضاء.
- تعدي أحد الأعضاء على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية الممنوح عليه حق الامتياز.
- ب/ النزاعات فيما بين الغير وأعضاء المستثمرة الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز:  
وتشمل:

- تعدي الغير على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية الممنوح عليه حق الامتياز<sup>1</sup>.
- منازعات الحجز القضائي.
- نزاعات الرهون.
- منازعات إبرام عقود من طرف المستثمر مع أشخاص القانون العام.
- نزاع مع صندوق الضمان الفلاحي.
- منازعات إبطال عقود التنازل عن حق الامتياز.
- منازعات إبرام عقود من طرف المستثمر مع الغير من أشخاص القانون الخاص.
- دعاوى إثبات تخلي الورثة عن حقوقهم.
- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة<sup>2</sup>.

1- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 المرجع السابق، ص184.

2 - سامية عامر، المرجع السابق، ص84، 83.

## خلاصة الفصل الأول:

الامتياز في القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى " المستثمر صاحب الامتياز " حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديد وتحويلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، قام المشرع من خلال أحكام القانون رقم 03/10 والنصوص المطبقة له بتبيان أطراف عقد الامتياز الفلاحي ومجال تطبيقه وشروط وطرق الاستفادة منه والاجراءات المتبعة لمنح حق الامتياز الفلاحي على مستوى كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إدارة الأملاك الوطنية واللجنة الوطنية واللجنة الولائية الخاصة، كما عدد حالات الإقصاء منه ووضح أسبابها وإجراءاتها، يعتبر عقد الامتياز الفلاحي كغيره من العقود التي تنشئ التزامات وترتب آثارا، لذلك فهو ينشأ من مجموعة من الحقوق والإلتزامات المتبادلة بين أطرافه، وهو عقد قابل للفسخ إما بطريقة عادية في حالة إنتهاء مدته القانونية وعدم تجديدها وإما قبل ذلك بطريقة غير عادية بطلب من المستثمر الفلاحي أو من طرف الهيئة المانحة دون اللجوء إلى القضاء في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، مرتبا في ذلك حق الدولة في استرجاع أراضيها الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها ليقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسييرها إلى غاية منحها من جديد، ومانحا للمستثمر الفلاحي الحق في التعويض عن الأملاك السطحية التي أنجزها، أما فيما يخص الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي فهي تتنوع بين الإدارية و القضائية، فالرقابة الإدارية تقوم بها عدة هيئات على المستوى المركزي والمحلي مستعملة في ذلك العديد من الآليات والوسائل الرقابية على التصرفات القانونية والالتزامات التعاقدية على المستثمر الفلاحي، أما الرقابة القضائية فتتوزع حسب نوع وطبيعة النزاع بين الجهات القضائية الإدارية والجهات القضائية العادية حسب الاختصاص النوعي والإقليمي.

الفصل الثاني

عقد الامتياز كآلية

للاستثمار الفلاحي

والإشكالات الناتجة عنه

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية للاستثمار الفلاحي والإشكالات الناتجة عنه

مهما اختلفت السياسات الفلاحية المتعاقبة للدولة الجزائرية، إلا أن برامجها كانت تصب في اتجاه واحد وهو ضرورة استثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، من أجل تأمين الغذاء لأفراد المجتمع على غرار الحفاظ على هذه الثروة العقارية الفلاحية الهامة وحمايتها عن طريق استغلالها بما يتناسب مع طبيعتها ووجهتها، وسعياً لخلق مناخ ملائم للاستثمار الفلاحي على أراضيها الفلاحية التابعة لأمولاكها الخاصة، بما يتوافق مع الرؤية الجديدة للقطاع الفلاحي وجعله قطاعاً اقتصادياً استراتيجياً بديلاً عن قطاع المحروقات، وتنفيذاً لأحكام قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 صدر القانون رقم 03/10، الذي قام المشرع من خلال أحكامه وكذا النصوص المطبقة له بانتهاج عدة سياسات تشجيعية وتحفيزية من أجل تكريس نظام الامتياز كنمط جديد وبديل عن حق الانتفاع الدائم لاستغلال تلك الأراضي، كما عمل على توفير أحسن الظروف للمستثمر الفلاحي من أجل القيام باستثمار ناجح قابل للتوسع والزيادة في الانتاج، حيث نص المشرع ضمن النصوص المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على العديد من آليات الاستثمار الحر، التي يمكن للفلاح أو أي شخص طبيعي الاستفادة منها إذا ما اختار أن يكون مستثمراً في المجال الفلاحي عن طريق الامتياز بعد إمضائه لدفتر الشروط المحدد لأعباء وشروط الامتياز وحصوله على عقد امتياز. بالمقابل ترجم المشرع من خلال بنود نفس دفتر الشروط رغبة الدولة في المحافظة على أراضيها الفلاحية التابعة لأمولاكها الخاصة وحمايتها، أين يجب على المستثمر الفلاحي الاطلاع عليها قبل توقيع لدفتر الشروط، بناء على ما سبق ذكره سيتم في هذا الفصل بيان آليات الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي جاء بها القانون رقم 03/10 في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني فسيتم التطرق إلى الآليات الإدارية والجزائية التي وضعها المشرع لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

**المبحث الأول: آليات الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**  
من منطلق رغبة الدولة في أن تبقى الأراضي الفلاحية التابعة لأملاكها الخاصة ملكا لها ولا يتم التنازل عليها لأي سبب كان حتى وان لم تستغل، ومواكبة لضرورة الانفتاح على الاستثمار الحر فإنه يتم السماح فقط باستغلالها عن طريق الامتياز كآلية مرنة واقتصادية لتفعيل الاستثمار في النشاط الفلاحي، حيث جاء المشرع من خلال أحكام القانون رقم 03/10 بعدة آليات لاستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منها ما يتعلق باستغلال تلك الأراضي، وهو ما سيتم تناوله في المطلب الأول ومنها ما يتعلق بحماية طبيعتها ووجهتها الفلاحيين وهو ما سيتم التطرق له في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: آليات الاستثمار المتعلقة بالاستغلال الفلاحي

بالرجوع إلى تعريف المشرع للأراضي الفلاحية فإنها كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا فلاحيا معيناً، أي أنه يجب أن تستغل بما يتوافق مع طبيعتها الفلاحية من طرف مالكيها أو حائزها وحسب النشاط الممارس عليها، على ألا يتعدى عدم استغلالها فعليا مدة سنة واحدة<sup>1</sup>، لأن أهم شيء في الأرض الفلاحية هو طاقتها الإنتاجية، لذلك ونظرا إلى الأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإن المشرع في إطار حق الامتياز أقر عدة آليات لاستثمارها وتشجيع استمرارية استغلالها وذلك برفع بعض القيود عن المستثمر الفلاحي ومنحه حرية أكبر لتشجيعه على الاستثمار فيها.

### الفرع الأول: انتقال حق الامتياز

من بين الآليات المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القانون رقم 03/10، هي قابلية حق الامتياز للانتقال إما عن طريق التوريث أو عن طريق التنازل، وقد سمح المشرع الجزائري بآلية انتقال حق الامتياز كحق عيني عقاري من أجل تسهيل حركة السندات وضمان مرونتها وتداولها، وقد وضع لها ضوابط تتمثل في :

<sup>1</sup> - أنظر المادة 29 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

## 01- توريث حق الامتياز

رغم اختلاف طبيعة حق الامتياز (كونه حق مؤقت)، عن طبيعة المال المورث لكن المشرع نص بموجب القانون رقم 03/10، على أنه في حالة وفاة صاحب الامتياز ينتقل حق الامتياز إلى ورثته، ويكون هذا الانتقال طبقاً لأحكام قانون الأسرة (المعدل والمتمم) المادة 126، وأحكام القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية فيما يتعلق بالولاية في حالة وجود قصر من بين الورثة المواد من 464 إلى 478.

من أجل تحقيق سياسة الفلاحة الأسرية كركيزة من ركائز الأمن الغذائي<sup>1</sup>، واشتراط الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الممنوح عليها حق الامتياز، وتقادي القسمة الميراثية في حالة الرغبة في الخروج من الشيوخ من طرف الورثة، وخلافاً عن الأحكام المتعلقة بالميراث حدد المشرع لورثة المستفيد الأصلي أجل سنة واحدة من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم بموجب وكالة لتمثيلهم والتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية.

في حالة انقضاء هذا الأجل ولم يتم الورثة باختيار من يمثلهم، مع عدم قيامهم بحالة من حالات التنازل يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>، وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي في القسم العقاري من أجل إثبات حالة تخلي الورثة عن حق الامتياز<sup>3</sup>، وفي حالة اختيار الورثة لواحد منهم لتمثيلهم والتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية فإنه يجب أن يكون ذلك التمثيل بموجب وكالة رسمية يحررها الموثق (المواد 324 مكرر 1/571 و 572 قانون مدني)، وتقدم هذه الوكالة مع الملف المطلوب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، من أجل إعداد دفتر شروط باسم جميع

<sup>1</sup> - منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، FAO منبر معارف الزراعة الأسرية.

<https://www.fao.org/family-farming/countries/dza/ar>

<sup>2</sup> - أنظر المادة 25 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>3</sup> - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 المرجع السابق، ص 141 .

الورثة، ومن ثمة إرسال الملف إلى إدارة الأملاك الوطنية لإعداد عقد الامتياز الجديد والقيام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

## 02- التنازل عن حق الامتياز

مع مراعاة ألا يتم التنازل للأشخاص الذين تم إقصاؤهم من منح حق الامتياز، سمح المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 المادتين 19،7 بأن يتم التنازل عن حق الامتياز بمقابل أو دون مقابل (بالمجان)، ولكل حالة شروطها وإجراءاتها:

### أ- بالنسبة للتنازل المجاني عن حق الامتياز:

يكون فقط لذوي حقوق المستفيد الأصلي من حق الامتياز في حالة العجز أو التقاعد وللمدة المتبقية للامتياز<sup>1</sup>، ويعتبر التنازل المجاني عن حق الامتياز في الحالتين بمثابة هبة<sup>2</sup>، تجدر الإشارة أنه لا يمكن في هذه الحالة لا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ممارسة حقهم في الشفعة لأن القانون رقم 03/10 لم يسمح بذلك<sup>3</sup>، كما أنه لا يتصور أن يكون التنازل المجاني عن حق الامتياز لغير ذوي حقوق المستفيد الأصلي<sup>4</sup>.

ب- بالنسبة للتنازل بمقابل عن حق الامتياز: يتم التنازل بمقابل عن حق الامتياز تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع امكانية لجوئه إلى ممارسة حق الشفعة بعد المستثمرين أصحاب الامتياز بنفس المستثمرة الفلاحية، ويجب أن يكون التنازل بواسطة عقد رسمي يراعي إجراءات الشهر العقاري لأنه يمس بهوية أعضاء المستثمرة الفلاحية، كما يجب أن تكون تلك

<sup>1</sup> - انظر المادة 14 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup> - سامية عامر، المرجع السابق، ص53.

<sup>3</sup> - عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص12.

<sup>4</sup> - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 المرجع السابق، ص141.

البيانات متطابقة مع بطاقة فهرس المستثمرات الفلاحية على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

مما سبق يمكن القول أنه بألية نقل حق الامتياز يمكن تحقيق استمرارية الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، سواء من طرف ورثة المستفيد صاحب الامتياز أو من طرف المتنازل له عن حق الامتياز، خاصة في ظل وضع المشرع شروط واجراءات يجب تحققها في كلا الحالتين، حفاظا وحماية منه على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من التلاعبات والتصرفات غير القانونية.

### الفرع الثاني: الخروج من الشيوخ وتكوين مستثمرة فلاحية فردية

وجد المشرع الجزائري نفسه بين خيارين متناقضين وهما رغبة الدولة في التشجيع على تجميع المستثمرات والأراضي الفلاحية من جهة، والسماح للمستثمرين بالخروج من الشيوخ وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية من جهة أخرى، وبالتالي فقد حاول التوفيق بينهما خاصة من جانب ضرورة المحافظة على النجاعة الاقتصادية للمستثمرات الفلاحية، على هذا الأساس أحاط المشرع إمكانية الخروج من الشيوخ لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية بمجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

- ضرورة تقديم طلب إنشاء مستثمرة فلاحية فردية إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- ضرورة احترام المساحة المرجعية المحددة قانونا سواء بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الأم أو المستثمرة الفلاحية الجديدة<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة في هذا الجانب أن القانون رقم 03/10، أوجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يفصل في الطلب المقدم له من طرف المستثمر الفلاحي الذي يرغب في

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، الطبعة 1، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر 2019، ص 154.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 11 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

الخروج من الشيوخ، وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية مراعيًا في ذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية سواء بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الأم أو المستثمرة الفلاحية الجديدة المنبثقة عنها.

يلاحظ في هذه الحالة عدم اشتراط المشرع في القانون رقم 03/10، الحد الأدنى لعدد الأعضاء المتبقين في المستثمرة الفلاحية الجماعية، التي قدم أحد أعضائها طلب الخروج من الشيوخ لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية، كما أنه لم ينص على تحديد العدد المطلوب للأعضاء في الشيوخ لتكوين مستثمرة فلاحية جماعية، ويرجع عدم اشتراط الحد الأدنى في القانون رقم 03/10، لسببين الأول هو أن هذا القانون مبني على تحويل منح نفس المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، والسبب الثاني هو رغبة المشرع في تصفية المستثمرات الفلاحية الجماعية وفسح المجال للخروج من الشيوخ لتشكيل مستثمرات فلاحية فردية.

على الرغم من أن الخروج من الشيوخ يعتبر عائقًا أمام الإنتاج الفلاحي الموسع<sup>1</sup>، كما يعتبر تقسيما فعليًا للأراضي الفلاحية والمستثمرات الفلاحية<sup>2</sup>، إلا أن الملاحظ ميدانيا أن المستثمرات الفلاحية الفردية في بعض الأحيان كانت أكثر نجاحًا من المستثمرات الفلاحية الجماعية نظرًا لتسييرها حسب ذهنية صاحبها<sup>3</sup>، تم الاستغناء عن فكرة الشيوخ المفروض وأصبح الاستثمار الفردي هو الأصل، والاستثمار الجماعي هو الاستثناء، مع الاعتماد على المجهود الفردي في إطار العمل المتكامل، نظرًا لكثرة نشوب النزاعات بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، وكذلك بروز فعالية المستثمرات الفردية مقارنة بالمستثمرات الجماعية، كما تم التركيز على الجانب الهيكلي للمستثمرات الفلاحية مقارنة بالجانب القانوني والتنظيمي لها.

<sup>1</sup> - سمير عز الدين، تنمية العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وأثره على التمويل الفلاحي، مجلة التنمية وإدارة الموارد البشرية - بحوث ودراسات - مخبر التنمية التنظيمية وإدارة الموارد البشرية جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 03، العدد 08، فيفري 2017، ص 217.

<sup>2</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 146.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 114.

### الفرع الثالث: إبرام عقود شراكة

تعرف الشراكة على أنها: "اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف الزيادة والتثمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة بما في ذلك المنشآت مع اشتراط أن يساهم صاحب الامتياز في العمل بالمستثمرة"، وهي من أهم ما جاء به المشرع في إطار حق المستثمر صاحب الامتياز في الاستثمار الحر في الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، وهذا يعتبر تشجيعا من الدولة على فتح المستثمرة الفلاحية أمام الاستثمار خاصة إذا كان الأمر يتعلق بحاجتها إلى رؤوس الأموال أو إلى الخبرات في المجال الفلاحي من أجل عصرنتها وتطويرها، فالهدف من الشراكة هو إدماج رؤوس الأموال والخبرات في القطاع الفلاحي من أجل زيادة فعاليته اقتصاديا<sup>1</sup>، كما تسمح بالتمويل الذاتي أو البنكي، مما يساهم في إدخال التقنيات الحديثة في المجال الفلاحي، ويعمل على تأهيل اليد العاملة المتخصصة، وتحفيز الاستثمار عن طريق زيادة الاستغلال<sup>2</sup>.

نصت المادة 21 من القانون رقم 03/10 على أنه: "يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون أصحاب الأسهم فيها من ذوي الجنسية الجزائرية، ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق عقد الشراكة أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك"، وبعد أن تمت الإحالة من طرف المشرع إلى أن شروط وكيفيات تطبيق المادة 21 يكون عن طريق التنظيم، وضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، أنه يمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات على ألا تتجاوز مدة الشراكة المدة المتبقية للامتياز، وأن يتضمن هوية الأطراف وكيفيات مساهمتها ومشاركتها في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح ومهام ومسؤوليات كل طرف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بركاهم لنقار، المرجع السابق، ص 291.

<sup>2</sup> - سمير عزالدين، المرجع السابق، ص 227.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

في نفس الإطار نص المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، على وجوب احترام نسب المشاركة المحددة قانوناً، تعتبر الشراكة آلية جد هامة للاستثمار في القطاع الفلاحي، حيث تمكن من الحصول على رؤوس الأموال الكافية لعصرنة المستثمرات الفلاحية وتوسيع نشاطاتها الفلاحية، هذه الآلية التي فرضتها ضرورة الانفتاح على التجارب الدولية، وقد وضع لها المشرع جملة من الضوابط في القانون رقم 03/10 خاصة مسألة شهر عقد الشراكة، تحديد جنسية الشريك، تجدر الإشارة إلى أنه تم تجميد معالجة ملفات عقود الشراكة المحررة من طرف الموثقين والمودعة لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب التعليم رقم 517 المؤرخة في 19 أبريل 2016<sup>1</sup>.

من أجل التكفل بتلك الملفات وضماناً لحماية المستثمرات الفلاحية وتثمينها وعصرنتها، أصدر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التعليم رقم 763 المؤرخة في 09 جوان 2016 بخصوص اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين موجهة لمديري الدواوين المحلية للأراضي الفلاحية وأهم ما جاء فيها ما يلي<sup>2</sup>:

1- ضرورة استدعاء مدير الديوان المحلي للأراضي الفلاحية لكل من المستثمر صاحب حق الامتياز والشريك من أجل:

- إبلاغهم بالواجبات المقررة على عاتقهم تحت طائلة فسخ عقد الشراكة.
- تذكيرهم بحالات الإخلال بالالتزامات التعاقدية المؤدية إلى فسخ عقد الامتياز.
- إبلاغهم بضرورة التقيد الصارم ببنود دفتر الشروط في برامجهم الاستثمارية.
- إلزامهم بتقديم رخصة التهيئة الخاصة بالبرامج الاستثمارية.

<sup>1</sup> - التعليم رقم 517 المؤرخة في 19/04/2016، المتعلقة بتجميد معالجة ملفات عقود الشراكة، الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

<sup>2</sup> - التعليم رقم 763 المؤرخة في 09/06/2016 المتعلقة باتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين، الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

2- ضرورة قيام مدير الديوان المحلي للأراضي الفلاحية بزيارة ميدانية لمعاينة ومتابعة الاستثمارات وتحرير محضر معاينة للأماكن وتخصيص سجل خاص يتضمن جميع المعلومات الضرورية لكل من المستثمر الفلاحية والمستثمر الفلاحي والشريك.

3- ضرورة تذكير المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز بالقيام بإدارة مستثمرته بصفة شخصية ومباشرة طبقا للقانون.

4- ضرورة خضوع ملفات اتفاقيات الشراكة لبرنامج استثمار يقدم على شكل دراسة تتضمن مبالغ الاستثمار ومدة إنجازة.

#### الفرع الرابع: المنح الفردي لعقد الامتياز في المستثمرات الفلاحية الجماعية

جاء القانون رقم 03/10 بتوجه جديد من حيث الصيغة القانونية، لاستغلال تلك الأراضي وهو حق الامتياز، حيث يتم منح عقد الامتياز بصفة فردية للمستثمرين بما في ذلك المستثمرات الفلاحية الجماعية، من إيجابيات منح عقد امتياز باسم كل مستثمر ضمن المستثمرات الفلاحية الجماعية نجد:

- مباشرة الاستغلال الفردي بصفة آلية من طرف المعني.
- اعتبار هذا العقد كغطاء قانوني يغني صاحبه عن العودة إلى رئيس المستثمر الفلاحية كما في السابق.
- مباشرة الأعمال الإدارية والقضائية والتصرفات القانونية من طرف المعني في حصته<sup>1</sup>.
- منح حق التصرف داخل المستثمرات الفلاحية الجماعية لكل عضو فيها.
- منح المستثمر الفلاحي مسؤولية أكبر من أجل استغلال النشاط الفلاحي على مستوى المستثمرات الفلاحية الجماعية.
- السماح بالتمويل الذاتي أو البنكي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص147.

<sup>2</sup> - سمير عز الدين، المرجع السابق، ص227.

- اتخاذ كافة الوسائل اللازمة للمحافظة على الحق العيني العقاري المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الاعضاء<sup>1</sup>.

### الفرع الخامس: اكتساب المستثمرة الفلاحية للأهلية القانونية

منح المشرع في القانون رقم 03/10 للمستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة، حيث تمكنها هذه الأهلية القيام بالاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً للأحكام المتعلقة بالشخص المعنوي في القانون المدني<sup>2</sup>، وبهذا يكون المشرع قد منح للمستثمرة الفلاحية (دون التفرقة بين المستثمرة الفردية والجماعية) نفس الأهلية القانونية، التي تمنح للشخص الطبيعي لأن أهلية الشخص المعنوي من المفروض أن تكون في حدود القانون والعقد المنشئ له<sup>3</sup>، ومن المفروض أن المصطلح الصحيح والسليم هو منح المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية وليس الأهلية القانونية<sup>4</sup>.

تكتسي فكرة الشخصية المعنوية أهمية واضحة في القانون، حيث تعتبر السند القانوني للشخص المعنوي واعطائه الاستقلال القانوني للقيام بنشاطاته وما يترتب عن ذلك من اكتساب للحقوق وتحمل للالتزامات والمسؤولية<sup>5</sup>، هنا يجب التفرقة بين إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية، حيث أن المشرع نص بموجب المادة 22 من القانون رقم 03/10 على أنه يتعين على المستثمرين أصحاب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير (أي لا يحتج بها على الغير) تحديد العلاقات فيما بينهم خاصة فيما يتعلق بـ:

- طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، حيث يؤدي ذلك إلى تسهيل القيام بالصفقات والتصرفات التي تبرمها المستثمرة الفلاحية مع الغير، بالإضافة إلى تمثيلها خلال تعامل

<sup>1</sup> - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 المرجع السابق، ص184.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 20 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>3</sup> - سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر 2006/2007، ص103.

<sup>4</sup> - بن يوسف بن رقية، المرجع السابق، ص164.

<sup>5</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص34، 33.

المستثمرة الفلاحية مع المصالح الإدارية المكلفة بتسيير ورقابة الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة على مختلف المستويات أو أمام القضاء في حالة وجود منازعات قضائية<sup>1</sup>.

- طريقة أو طرق مشاركة كل عضو في أشغال المستثمرة الفلاحية، حيث لا يعد تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مساسا بالطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة الفلاحية<sup>2</sup>.

- توزيع واستعمال المداخل، حيث يتم الاستناد على الاتفاقية المبرمة بين الأعضاء وغير الملزمة للغير، في تحديد حصة كل طرف من العتاد والأرض في حالة حصول نزاع<sup>3</sup>.

تجدر الإشارة أن المشرع في القانون رقم 03/10 لم ينص صراحة على تحديد شكل الاتفاقية التي يبرمها الأعضاء فيما بينهم ووجوب خضوعها للشكل الرسمي مما يدل على إمكانية إبرامها في محرر عرفي<sup>4</sup>، كما لم ينص على اعتبار المستثمرة الفلاحية الجماعية كشركة مدنية واكتفى بالنص على أنها تكتسب الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني<sup>5</sup>، لكنه يمكن اعتبارها شركة مدنية يمثلها مسير، وبذلك فهي شركة مدنية للاستغلال الفردي (المباشر والشخصي) للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة دون المساس بحصص وحقوق باقي الأعضاء الشركاء<sup>6</sup>، في ظل القانون الحالي رقم 03/10 جاء أن المستثمرة الفلاحية عبارة عن شركة مدنية ولها الأهلية

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص146،148.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، ط16، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2019، ص34.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص34.

<sup>4</sup> - سامية عامر، المرجع السابق، ص48، 47.

<sup>5</sup> - رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر 2008/2009، ص102.

<sup>6</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص146،148.

الكاملة للتقاضي عن طريق ممثلها القانوني لا غير، ولا يتم قبول صفة أعضائها في التقاضي<sup>1</sup>.

### الفرع السادس: رهن حق الامتياز

نتيجة للإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة الجزائرية نص المشرع في القانون رقم 03/10 على أن حق الامتياز يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لدى هيئات القرض دون مراعاة أحكام القانون المدني<sup>2</sup>، وبذلك يكون المستثمر الفلاحي قد ضمن بذلك قيمة مالية عن حق الامتياز، مما يمنحه القدرة على تأسيس رهن رسمي لدى البنوك مقابل تقديم قيمة حق الامتياز كضمان لها<sup>3</sup>، حيث أن رهن حق الامتياز هو أهم خاصية تجعل منه حقا عينيا عقاريا<sup>4</sup>.

منح المشرع الجزائري للمستثمر الفلاحي إمكانية رهن حق الامتياز عن طريق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض، من أجل الحصول على الأموال التي في الغالب لا تستطيع توفيرها إلا البنوك والمؤسسات المالية، نظرا لما تملكه من وسائل تمكنها من تقديم الائتمان المصرفي<sup>5</sup>، وبما أن الأموال تعتبر عصب الاستثمار من أجل تغطية نفقات الاستغلال والاستثمار والقيام بالأنشطة الاستثمارية وتتميتها<sup>6</sup>، فقد أدت محدودية القدرة المالية إلى التوقف عن النشاط الفلاحي للعديد من المستثمرات الفلاحية ولجوء الكثير من أصحابها إلى تأجير الأراضي الفلاحية بطرق غير قانونية<sup>7</sup>، كما يعتبر رهن حق

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص144، 145.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 12 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>3</sup> - فيصل يسعد، المرجع السابق، ص33.

<sup>4</sup> - الزوبرير بريك، المرجع السابق، ص17.

<sup>5</sup> - حمزة شرابين، المرجع السابق، ص08.

<sup>6</sup> - رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص251.

<sup>7</sup> - سامية عامر، المرجع السابق، ص62.

الامتياز لدى هيئات القرض كآلية لتخفيف العبء على الخزينة العمومية في مجال تمويل الاستثمارات الفلاحية<sup>1</sup>.

يمكن القول أن رهن حق الامتياز الفلاحي كآلية قانونية أصبح يشكل من الناحية الاقتصادية وسيلة جد هامة من حيث قدرته على توفير رؤوس الأموال اللازمة للمشاريع عن طريق الائتمان، وتوفير ضمانات كافية للتقليل من نسبة المخاطرة التي تدعيها المؤسسات المالية وذلك لإمكانية رهن المستثمر الفلاحي لحق الامتياز كحق عيني عقاري تبقي متفرع عن حق الملكية، كضمان عن القروض التي يريدونها مما يؤثر بالإيجاب على دفع عجلة الاستثمار في القطاع الفلاحي وبالتالي تنمية الاقتصاد الوطني.

تجدر الإشارة أنه في ختام الجلسات الوطنية للفلاحة يوم 23 أبريل 2018 تم تقديم توصيات بخصوص التمويل والاستثمار الفلاحي أهمها<sup>2</sup>:

- العمل على تشجيع المؤسسات المالية (على غرار بنك الفلاحة والتنمية الريفية) BADR على تطوير منتجات جديدة لدعم الأنشطة الزراعية والريفية والسكنية المتنوعة.
- ضرورة تشجيع تمويل الاستثمارات الزراعية عن طريق آلية تأجير الأموال.
- السعي إلى إنشاء آلية تمويل مخصصة لترقية الابتكار في الفلاحة والصيد البحري من أجل تفعيل البحث وتحسين علاقته بالقطاع الاجتماعي الاقتصادي.
- العمل على إنشاء القروض المصغرة الفلاحية لترقية وتطوير الأنشطة خاصة في الوسط الريفي.
- ضرورة مرافقة وتشجيع حاملي المشاريع للاستثمار في النشاطات الفلاحية على المستويين القبلي والبعدي لكافة الشعب الغذائية.

<sup>1</sup> - سمير عز الدين، المرجع السابق، ص 216.

<sup>2</sup> - توصيات الورشات للجلسات الوطنية للفلاحة "الفلاحة في خدمة السيادة الوطنية" المنعقدة بالمركز الدولي للمؤتمرات يوم 23 أبريل 2018 الجزائر، الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية،

-[http://madrp.gov.dz/ar/wp-content/uploads/sites/4/2018/11/RecommandationsANA2018\\_AR](http://madrp.gov.dz/ar/wp-content/uploads/sites/4/2018/11/RecommandationsANA2018_AR)

- السعي الحثيث لتعزيز واستهداف أفضل للدعم الممنوح في إطار تنمية وتكثيف الشعب الاستراتيجية.

في إطار تنفيذ سياسة دعم الدولة للقطاع الفلاحي يتعامل حاليا بنك الفلاحة والتنمية الريفية مع المستثمرين الفلاحيين بنوعين من القروض هما القرض الموسمي الرفيق والقرض الاستثماري التحدي<sup>1</sup>:

#### \* القرض الموسمي الرفيق R' FIG

هو قرض فلاحي موسمي لمدة سنتين أي أنه قرض قصير المدى<sup>2</sup>، وهو مدعوم من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، يمنحه بنك الفلاحة والتنمية الريفية طبقا للقانون رقم 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي للفلاحين والمستثمرين والمربين سواء بشكل فردي أو منظم في تعاونيات أو مجموعات أو جمعيات أو اتحادات أو وحدات فلاحية أو مخزون للمنتجات الزراعية ذات الاستهلاك الواسع، ويشمل نوعان قرض موسمي وقرض فيدرالي موجه للمتعاملين الاقتصاديين والمؤسسات الاقتصادية والتعاونيات والمجموعات.

#### \* القرض الاستثماري التحدي ETTAHADI

هو قرض استثماري محسن يمنحه بنك الفلاحة والتنمية الريفية، موجه للفلاحين والتعاونيات والمزارع النموذجية والمؤسسات الاقتصادية، في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي الزراعية غير المستغلة، التابعة للمتعاملين الخواص أو الأملاك الخاصة للدولة، ويتم تغطية نسبة الفوائد من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

<sup>1</sup> - الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، <http://www.madrp.gov.dz>

<sup>2</sup> - شريف زهار آمال قوسم، دراسة تحليلية للقرض الفلاحي في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 2005، ص 29، 27.

### المطلب الثاني: آليات الاستثمار المتعلقة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية

باعتبار الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة كركيزة أساسية تقوم عليها الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذلك كانت حمايتها والمحافظة على طابعها الفلاحي أولوية الأولويات بالنسبة للدولة لتنفيذ سياستها الفلاحية، لذلك تدخل المشرع الجزائري في كثير من المناسبات، من أجل وضع حد لإلغاء تصنيفها وتوجيهها إلى أغراض البناء والتصنيع، خاصة في ظل محدودية مساحتها، وقد جاء القانون رقم 03/10 بعدة آليات للاستثمار تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، كعملية تجميعها وعدم تجزئتها ووجوب استمرارية استغلالها.

### الفرع الأول: تجميع الأراضي والمستثمرات الفلاحية

نص القانون رقم 03/10 على عدة آليات للاستثمار الفلاحي المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وذلك من خلال تجميع الأراضي والمستثمرات الفلاحية، وتتمثل هذه الآليات في سياسة التجميع والسماح باكتساب أكثر من حق امتياز واحد، لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة.

### 01- سياسة التجميع

إن الهدف من تجميع الأراضي الفلاحية والمستثمرات الفلاحية هو تكوين مزارع كبرى، خاصة بعد أن أثبتت التجارب في العديد من الدول نجاح المشاريع الفلاحية في المزارع الكبرى<sup>1</sup>، كما تسمح إعادة تجميع الأراضي الفلاحية المجزأة بالحكومة في تسيير الموارد الأرضية دون تهملها أو تركها بوار، أو تحويلها إلى وجهات غير فلاحية، ناهيك عن حمايتها من النقل بسبب التوسع والزحف العمراني<sup>2</sup>، والامتداد الصناعي عن طريق اللجوء إلى اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بالطرق السهلة.

<sup>1</sup> - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 المرجع السابق ص237.

<sup>2</sup> - سمير عزالدين، تنمية العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وأثره على التمويل الفلاحي، المرجع السابق، ص203.

نص القانون رقم 03/10 على مبادرة الدولة بالقيام بكل الإجراءات التحفيزية التي تهدف إلى التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية، من أجل تحسين هياكلها عن طريق عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز<sup>1</sup>، وقد سبق وأن عرف قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 التجميع على أنه: "عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير منقطعة أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد"، حسب قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 تتمثل أهداف عمليات تجميع الأراضي والمستثمرات الفلاحية فيما يلي:

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالاً رشيداً بسبب تشتت القطع.
- توفير الظروف الموضوعية التي تشجع على استعمال التقنيات والوسائل العصرية لاستغلال وحدات الإنتاج وتسييرها.
- تحديد وتنفيذ التهيئات الريفية التي تنظم تخصيص الأراضي عن طريق وضع مخطط شغل الأراضي وتسهيل استغلالها بإنجاز الأشغال الملحقة مثل شبكة الري والتطهير والصرف والمواصلات وفك العزلة عن المستثمرات.
- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية وهياكل قاعدية للنقل.

كما تؤدي عملية تجميع الأراضي الفلاحية المجزأة إلى الحكامة في تسيير تلك الموارد الأرضية، وعدم تهميشها أو تركها بوار أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية بالإضافة إلى حمايتها من التوسع العمراني للمناطق شبه الحضرية والحضرية<sup>2</sup>، بالإضافة إلى تامين الاستغلال الجماعي<sup>3</sup>، تجدر الإشارة إلى أن الفقرة الثانية من المادة 24 من المرسوم رقم 326/10 تنص

<sup>1</sup> - أنظر المادة 11 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup> - سمير عزالدين، تنمية العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وأثره على التمويل الفلاحي، المرجع السابق ص 230.

<sup>3</sup> - محمد حرش، المرجع السابق ص 167.

على: "غير أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20%".

باستقراء نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري سمح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنازل عن حقوق الامتياز التي اكتسبها عن طريق الشفعة، واستلزم لذلك أن تتوفر مجموعة من الشروط والإجراءات تتمثل فيما يلي:

- تخصيص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية.

- ترخيص الوزير المكلف بالفلاحة بتخصيص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية.

- بعد حصول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الترخيص بتخصيص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية، فإنه في هذه الحالة يتم منح حق الامتياز عليها عن طريق التنازل، مقابل أن يدفع المستثمر الفلاحي السعر الذي دفعه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، خلال اكتساب حقوق الامتياز مع زيادة نسبة 20%، من قيمة ذلك السعر، ويعتبر ذلك كإجراء تحفيزي بهدف التشجيع على تجميع المستثمرات الفلاحية من أجل عصرنتها وتحسين بنيتها وهياكلها.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يطلب في عمليات تجميع الأراضي الفلاحية مراعاة المساحة القصوى كما فعل في الحالة الاستثنائية لاكتساب مستثمر واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، على نقيض المبدأ القائم على تجميع كل من المستثمرات والأراضي الفلاحية الذي اعتمده الدولة وتسعى من خلاله على حمايتها والمحافظة عليها عن طريق تجميعها والحرص على مراعاة انسجامها وعدم تجزئتها<sup>1</sup>، سمح المشرع

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 137-138.

الجزائري للمستثمر صاحب حق الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية بتشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم خاصة فيما يتعلق بمراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية ونجاحتها الاقتصادية المادة 02/11 من القانون رقم 03/10<sup>1</sup>.

## 02- اكتساب أكثر من حق امتياز واحد

يعتبر منح أكثر من حق امتياز واحد المنصوص عليه في القانون رقم 03/10، منافيا لمبادئ الاستثمار ويخالف القانون نفسه، الذي نص على أنه لا يمكن لأي كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني<sup>2</sup>، حيث يرجع عدم جواز الاستفادة بأكثر من امتياز إلى قدرة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على خلق مناصب شغل دائمة، وكذلك إلى عدم قدرة الشخص الطبيعي على العمل والإنتاج في أكثر من مكان، لأن المشرع اشترط الاستغلال المباشر والشخصي، ومنع الاستغلال بواسطة الغير الذي يعتد في بعض الحالات على أنه تأجير من الباطن، وكذلك بالنظر إلى الوظيفة الاجتماعية التي تؤديها الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث يتم منحها بشكل عادل وفي إطار شفاف وواضح.

على الرغم من عدم السماح باكتساب أكثر من حق امتياز واحد على مجموع التراب الوطني لنفس الشخص، ولو كان ذلك عن طريق شراء حق امتياز آخر تم التنازل عليه بمقابل من طرف المستفيد الأول، لكن الرغبة في المحافظة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحمائتها وسعيها إلى تجميعها بدل تجزئتها، وكذلك لهدف عصرنة المستثمرات الفلاحية وزيادة قدراتها الانتاجية تم السماح استثناء باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز،

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع نفسه، ص 215.  
<sup>2</sup> - أنظر المادة 01/16 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق ذكره.

ولا يكون ذلك إلا في حالة توفر الأراضي الفلاحية غير المخصصة وغير الممنوحة<sup>1</sup>، على أن يكون ذلك في إطار تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وشريطة أن يتم قبل ذلك ما يلي<sup>2</sup>:

- مراعاة المساحات القصوى للأراضي الفلاحية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وضح القانون رقم 03/10 المقصود من المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة، على أنها كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى، تجدر الإشارة إلى أنه في حالة تقسيم الأراضي المشكلة لنفس وعاء المستثمرة الفلاحية المتجانسة بسبب قيام الدولة بمشاريع تتعلق بالمنفعة العمومية خاصة إنجاز شبكات الطرق، فإنه يتم في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم منح القطعتين أو القطع الأرضية الفلاحية التي كانت في الأصل تشكل قطعة واحدة لفائدة شخص واحد مع الإشارة إلى ذلك في عقد الامتياز، مما يفهم أيضا من ذلك أنه لو تم منح أرض فلاحية بموجب عقد امتياز وتم تقسيمها بسبب إنجازات المنفعة العمومية يجب الإشارة إلى ذلك في عقد الامتياز الذي سبق وأن تم إعداده وتسليمه للمستفيد أو إعداد عقد امتياز جديد يشير إلى ذلك.

### الفرع الثاني: عدم تجزئة الأراضي الفلاحية

بالإضافة إلى آليات الاستثمار المتعلقة بتجميع الأراضي والمستثمرات الفلاحية جاء القانون رقم 03/10 بعدة آليات أخرى للاستثمار، تتعلق بعدم تجزئة الأراضي الفلاحية، وتتمثل هذه الآليات في ممارسة حق الشفعة ومراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

<sup>1</sup> - مصطفى كحال، المرجع السابق، ص70.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 02/16 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السابق ذكره.

## 01- ممارسة حق الشفعة

نص القانون المدني على حق الشفعة في الملكية العقارية ومراتب الأخذ بها<sup>1</sup>، يعتبر حق الشفعة الممنوح للملاك المجاورين عند التعامل في الأراضي الفلاحية كنوع جديد للشفعة، ويكون في إطار تجميع الملكية العقارية الفلاحية وعدم تجزئتها، لكنه لم يتم تحديد رتبة المالك المجاور مما يوحي أنه يرتب بعد الحالات المذكورة في المادة 795 من القانون المدني<sup>2</sup>، كما أن المشرع عندما استعمل مصطلح المستثمرة فإنما يقصد الاستثمار والاستغلال الفلاحي، ولا يقصد بذلك المستثمرات الفلاحية في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>3</sup>.

أما القانون رقم 03/10 فقد نص في مجال ممارسة حق الشفعة على ترتيب المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية الجماعية في حالة رغبتهم في ممارسة هذا الحق لاقتناء حق الامتياز المتنازل عنه بمقابل، ثم يأتي في المرتبة الثانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة عدم قبولهم اقتنائه.

في حالة تنازل عدة أعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية عن حقوق الامتياز وبقي عضو واحد فلا يمكنه ممارسة حق الشفعة، إلا بعد تنازل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عنها<sup>4</sup>، تجدر الإشارة إلى أنه في حالة الأخذ بالشفعة يجب الرجوع إلى الأحكام المتعلقة بها في القانون المدني، بالرجوع إلى نص المادة 795 من القانون المدني (المعدل والمتمم) يمكن القول أن حق الشفعة في الامتياز الفلاحي يثبت إلى:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو بعض من حق الامتياز (مع مراعاة حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، أين تم ترتيب الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد المستثمرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية بنص المادة 15 من القانون رقم 03/10).

- للشريك في الشيوخ في حق الامتياز.

<sup>1</sup> - أنظر المواد من 794 إلى 807 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني (المعدل والمتمم)، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 51.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 392.

<sup>4</sup> - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 المرجع السابق، ص 141.

- لصاحب حق الامتياز إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.
- كما أن المادة 798 من القانون المدني، نصت على الحالات التي لا يمكن فيها ممارسة حق الشفعة وبذلك يمكن القول أنه لا شفعة إذا:
- حصل البيع بالمزاد العلني لحق الامتياز وفقا لإجراءات رسمها القانون.
- إذا وقع بيع حق الامتياز بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية .

## 02- مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية

نص القانون رقم 03/10 على ضرورة مراعاة المساحة المرجعية في حالة رغبة المستثمر صاحب الامتياز في الخروج من الشيوخ لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية<sup>1</sup>، بالمقابل نص المشرع على ضرورة مراعاة المساحة القصوى في حالة اكتساب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، وهي ألا تفوق عشرة (10) أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية.

## الفرع الثالث: الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية

ألزم المشرع الجزائري المستثمر الفلاحي في القانون رقم 03/10 بضرورة استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا منتظما وبصفة دائمة<sup>2</sup>، حيث يعتبر الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية بما يتماشى مع طبيعتها الفلاحية من بين الآليات الجد هامة لحمايتها والمحافظة عليها، كما نص القانون رقم 03/10 على وجوب استمرارية الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأموال السطحية موضوع الامتياز، ولو في حالة فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء، عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، في نفس السياق اعتبر المشرع عدم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 11 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 23 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة السابق ذكره.

والأملاك السطحية لمدة سنة إخلالا بالالتزامات التعاقدية يستوجب فسخ عقد الامتياز، بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>، في إطار تفعيل آليات الاستثمار نص المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على:

**1- الشراكة:** يجب أن تكون الشراكة بموجب عقد رسمي لدى الموثق ومشهر مع احترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، في نفس الإطار المتعلق بتفعيل آليات الاستثمار نص المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

**2- الخروج من الشروع وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية:** بعد سماح القانون رقم 03/10 للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرة فردية من أجل الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر انسداد في أغلب المستثمرة الجماعية، يجب التذكير أنه لا يسمح بعمليات التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر في النجاعة الاقتصادية للمستثمرة، طبقاً للتنظيم المعمول به.

**3- تحويل حق الامتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز:** يجب أن تتم عملية تصفية الديون المرتبطة بعقد الامتياز لاسيما إتاوة أملاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية قبل القيام بعملية التحويل المجاني لحق الامتياز للفترة المتبقية له من المستفيد الأصلي أثناء حياته إلى ذوي الحقوق في حالات العجز أو التقاعد.

**4- انتقال حق الامتياز:** باعتبار حق الامتياز حق عيني عقاري فهو قابل للانتقال بعد وفاة المستفيد الأصلي إلى الورثة، شريطة تسوية وضعيتهم خلال سنة واحدة بعد وفاة مورثهم، ولهم

<sup>1</sup> - أنظر المادة 29 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

الحق إما في اختيار أحد الورثة لتمثيلهم لتحمل أعباء وحقوق مستثمرة مورثهم، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر وإما التنازل لفائدة أحدهم.

**المبحث الثاني: الآليات الإدارية والجزائية لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.**

نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة أحاطها المشرع الجزائري بترسانة من القوانين من أجل حمايتها والمحافظة عليها ليصل الأمر إلى دسترة حمايتها<sup>1</sup>، مواكبا بذلك الرؤية الجديدة للدولة في جعل القطاع الفلاحي المحرك البديل والاستراتيجي للاقتصاد الوطني، ومن باب أولى أن تتم حماية العقار الفلاحي كونه الوعاء الأساسي لتطبيق هذه السياسة الرامية إلى الخروج من التبعية لقطاع المحروقات.

كما أنه بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في القانون رقم 03/10، سيتم في هذا المبحث التطرق إلى العقوبات الإدارية المقررة في هذا القانون لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المطلب الأول، وإلى العقوبات الجزائية المقررة لنفس الغرض في المطلب الثاني.

**المطلب الأول: الجزاءات الإدارية المقررة لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.**

لقد سمح المشرع الجزائري بتدخل كل من إدارة الأملاك الوطنية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمتابعة ومراقبة مدى إلتزام المستثمرين الفلاحيين بالواجبات المفروضة عليهم، بموجب دفتر الشروط والمتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، كما نص القانون رقم 03/10 على أبرز الجزاءات الإدارية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في حالة إخلال المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز بالتزاماتهم التعاقدية، وتتمثل هذه الجزاءات في الإقصاء من منح حق الامتياز والفسخ الإداري لعقد الامتياز بعد منح حق الامتياز.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 21 من التعديل الدستوري لسنة 2020 الجريدة الرسمية، عدد82، الصادرة بتاريخ 2020/12/30، ص03.

### الفرع الأول: الإقصاء من منح حق الامتياز

لقد لعب الامتياز دور مهما في حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، خاصة عندما تم حرمان غير ذوي الجنسية الجزائرية من الاستفادة من هذا الامتياز<sup>1</sup>، والذي يهدف المشرع من ورائه إلى عدم التنازل عن العقار لفائدة الأجانب لارتباط الأرض بالشخصية والسيادة الوطنيتين<sup>2</sup>.

ترجم المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 03/10 إرادة السلطة ورغبتها في حماية تلك الأراضي والمحافظة عليها، فيما يسمى بالإقصاء من الاستفادة من حق الامتياز كعقوبة تسلطها الإدارة على الأشخاص الذين قاموا بتصرفات غير مطابقة للقانون السابق رقم 19/87 وهم الأشخاص الذين:

- قاموا بحيازة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- أجروا صفقات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- كانوا موضوع إسقاط حق بموجب حكم قضائي.

- ألغى الولاية قرارات المنح الخاصة بهم.

أما حالات الأشخاص أصحاب القضايا المعلقة على مستوى الجهات القضائية المختصة فيؤجل البت فيها إلى غاية صدور الحكم النهائي<sup>3</sup>.

- كانت لهم تصرفات غير مشرفة إبان ثورة التحرير الوطنية.

<sup>1</sup> - حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، د ط، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2017، ص 188-199.

<sup>2</sup> - سوسن بوضبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 07 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

- لم يودعوا ملفاتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الآجال القانونية أي 18 شهرا ابتداء من تاريخ 18 أوت 2010 من صدور القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- قاموا بتقديم تصريحات كاذبة.

من خلال ما سبق ذكره نتجلى إرادة السلطة في تثبيت وطمأنة الفلاحين الذين كانت تصرفاتهم مطابقة للتشريع والتنظيم المعمول بهما في ظل القانون السابق رقم 19/87، عن طريق السماح لهم بالاستمرارية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في ظل القانون الجديد رقم 03/10 بشكل واضح وشفاف، واقصاء الأشخاص الذين كانت لهم مواقف غير مشرفة خلال الحرب التحريرية أو كانت لهم تصرفات غير قانونية في ظل القانون السابق رقم 19/87 أو قاموا بها خلال سريان القانون الحالي رقم 03/10، لتمتد عقوبة الإقصاء من منح حق الامتياز إلى الفلاحين الذين لم يحترموا آجال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

### الفرع الثاني: الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي

اعتبرت الدولة عقد الامتياز الفلاحي من أدواتها المفضلة حيث تمنح بواسطته الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاكها الخاصة من أجل الاستثمار الفلاحي، واضعة بذلك حدا لأسلوبي التنازل عن تلك الأراضي أو بيعها، ومدعمة بذلك الدور الرقابي للإدارة من خلال ميكانيزمات وأدوات مختلفة تؤدي إلى نجاعة الاستثمار من جهة، وإلى إمكانية استرجاع الدولة لأمولاكها وفق إجراءات بسيطة وفي أي وقت من طرف الإدارة من جهة أخرى<sup>1</sup>، ومن مظاهر حماية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تلك الالتزامات المفروضة على صاحب حق الامتياز شخصيا دون غيره، إذ يتوجب عليه وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 90.

وكذا البنود والشروط المحددة في دفتر الشروط أن يقوم بالوفاء بها وعدم الإخلال بها، وهذا ما يجعل الامتياز شخصي<sup>1</sup>.

منح المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 03/10 سلطة فسخ عقد الامتياز الفلاحي مباشرة لإدارة الأملاك الوطنية كسلطة استثنائية دون الحاجة للجوء إلى القضاء، ويكون ذلك في حالة إخلال صاحب حق الامتياز بالتزاماته التعاقدية المحددة في دفتر الشروط الممضى بينه وبين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما جعل هذا الفسخ قابلا للطعن أمام القضاء من طرف المستثمر صاحب الامتياز حماية منه للأخير من كل أشكال التعسف الإداري.

كما أن قابلية فسخ عقد الامتياز للطعن القضائي تدخل ضمن تكريس دولة القانون وضمان مشروعية الأعمال الإدارية، حيث أجاز المشرع للأفراد أحقية اللجوء للقضاء من أجل إلغاء قرار إداري أو المطالبة بالحصول على التعويض<sup>2</sup>، و في حالة الطعن أمام القضاء فليس للقاضي أي سلطة في مناقشة مدى توافر شروط فسخ عقد الامتياز وإنما ينظر إلى مدى شرعية قرار الفسخ<sup>3</sup>.

لا تقوم إدارة الأملاك الوطنية بفسخ عقد الامتياز الفلاحي إلا بعد قيام المستثمر الفلاحي بأحد الإخلالات، وبعد استيفاء جميع الإجراءات المنصوص عليها قانونا باعتبار أن الفسخ من أخطر الجزاءات التي توقعها الإدارة على المتعاقد معها<sup>4</sup>، وقد نص كل من القانون رقم 03/10 والمرسوم رقم 326/10 ودفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على مختلف الإخلالات المؤدية إلى الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي، تتمثل حالات إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب القانون رقم 03-10 فيما يلي<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> - حنان ميساوي، المرجع السابق، ص200.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2007، ص211.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1 جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص170.

<sup>4</sup> - سامية عامر، المرجع السابق، ص69.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 29 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

- قيام المستثمر بتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والأماك السطحية، حيث يتم متابعة ومراقبة عدم التزام المستثمر بواجباته المنصوص عليها بموجب دفتر الشروط المتعلقة بعدم تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع إدارة الأماك الوطنية.

- عدم استغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية من طرف المستثمر لمدة سنة واحدة، حيث يعتبر مرور مدة سنة واحدة دون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية والأماك السطحية التابعة للأماك الخاصة للدولة الممنوحة في إطار الامتياز إخلالا من طرف صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية.

- قيام المستثمر بتأجير الأراضي الفلاحية والأماك السطحية من الباطن، حيث ألزم المشرع المستثمر صاحب حق الامتياز بالاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة والأماك السطحية المتصلة بها بصفة شخصية ومباشرة، ومنعه من تأجيرها من الباطن.

- عدم دفع المستثمر مبلغ الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين، حيث يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز بأن يدفع إتاوة سنوية في الآجال المحددة لها مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية الممنوحة له.

أما عن حالات إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 فتتمثل فيما نصت عليه أحكام هذا المرسوم<sup>1</sup>، وما نصت عليه بنود دفتر الشروط المحدد لأعباء وشروط الامتياز المرفق بنفس المرسوم.

- التصريح الكاذب، في حالة قيام المستثمر بتقديم تصريحات كاذبة يعد ذلك إخلالا بالتزاماته التعاقدية ويمنح الحق لإدارة الأماك الوطنية في المبادرة بفسخ عقد الامتياز.

- عدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز، حيث أن عدم التصريح باتفاق الشراكة الذي يبرمه المستثمر صاحب حق الامتياز، أو عدم التصريح بالتنازل عن حق

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق ذكره.

الامتياز، أو القيام بتقديم تصريحات كاذبة حول ذلك يعد إخلالا بالتزامات المستثمر صاحب حق الامتياز، ويخول للإدارة الحق في المبادرة باتخاذ إجراءات فسخ عقد الامتياز.

- البناء في الأراضي الفلاحية دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث أكد المشرع الجزائري على وجوب حصول المستثمر قبل مباشرة أي نوع من أعمال التهيئة والبناء على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي بدوره يقوم بإعلام إدارة أملاك الدولة بذلك<sup>1</sup>.

- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية، حيث تعتبر حالة غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية تعد سببا من أسباب فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

أما عن الإجراءات الواجب اتباعها في عملية الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي التي نص عليها القانون رقم 03/10 فتمثل في<sup>2</sup>:

- إخلال المستثمر الفلاحي بإحدى الالتزامات التعاقدية، ويثبت ذلك من خلال المعاينات الميدانية من طرف اللجان والهيئات المكلفة بالرقابة.

- المعاينة الميدانية للإخلال من طرف محضر قضائي بعد طلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتحرير بشكل رسمي محضر إثبات حالة أو محضر معاينة.

- إعدار المستثمر الفلاحي بالطرق القانونية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومنحه أجل للامتثال وتسوية الإخلال.

- انقضاء الأجل المحدد في الإعدار وعدم امتثال المستثمر الفلاحي لتسوية الإخلال.

- إخطار إدارة الأملاك الوطنية من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالطرق الإدارية مع إرفاق محضر معاينة الإخلال والإعدار.

<sup>1</sup> - عبد العالي بالة، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، د ط، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2021، ص 81-82.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 28 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

- فسخ عقد الامتياز الفلاحي من طرف إدارة الأملاك الوطنية بالطرق الإدارية دون الحاجة للجوء إلى القضاء.

- قابلية فسخ عقد الامتياز الفلاحي للطعن بموجب دعوى أمام القضاء الإداري المختص إقليميا خلال شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بالفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

مما ذكر نرى أن الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي جزاء تستعمله إدارة الأملاك الوطنية بشكل مباشر دون اللجوء إلى القضاء من أجل ضمان وفاء المستثمرين الفلاحيين بالتزاماتهم التعاقدية، وعدم الإخلال بها نظرا للوظيفة الاقتصادية للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبهذه الطريقة يمكن إعادة الاعتبار للدولة في أداء مهامها بصفتها المالكة لتلك الأراضي من جهة، والمانحة لحق استغلالها عن طريق عقد الامتياز من جهة أخرى، إذا كان الأصل أن سلطات فسخ العقود الإدارية مملوكة للقضاء ومن صميم اختصاصه، فإنه وخروجا على هذا الأصل والغاية رفع مردودية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحسن استغلالها، فقد تقرر قانونا لإدارة الأملاك الوطنية المبادرة بفسخ عقد الامتياز الفلاحي كسلطة استثنائية.

لكن هناك من يرى أن إسناد الفصل في مسألة إخلال المستثمر بالتزاماته إلى الإدارة نفسها كطرف في عقد الامتياز ينتج عنه تعسفها في استعمال سلطة الفسخ الإداري لعقد الامتياز، وبالتالي يعتبر ذلك انقاصا للضمانات الممنوحة للمستثمر في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، وعليه يجب العودة إلى طريقة الفسخ

<sup>1</sup> - ربيعة صبايحي، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني وأشكاله الواقعي العملي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو الجزائر، المجلد 10، العدد 01، جوان، 2015، ص134.

القضائي لتفادي تعسف الإدارة أو عدم احترام الإجراءات القانونية لأن القضاء هو الضامن الأفضل للحقوق<sup>1</sup>.

يمكن القول أن عقد الامتياز الفلاحي عبارة عن سند قانوني يمنح القوة لأطرافه، فمن جهة المستثمر الفلاحي أصبح بإمكانه القيام بالعديد من العمليات والتصرفات القانونية، ومن جهة الدولة ممثلة بإدارة الأملاك الوطنية، وبطريقة التعاقد وامضاء دفتر الشروط من طرف المستثمر الفلاحي، أصبحت لها إمكانية الرقابة على أراضيها الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة وإمكانية فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية دون اللجوء إلى القضاء في حالة عدم احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية.

كما أن سلطة فرض العقوبات وتوقيع الجزاءات من طرف الإدارة على المتعاقد معها معروفة في العقود الإدارية وموجودة بأشكال متعددة منها فسخ عقد الامتياز في حالة ارتكاب الخطأ الجسيم وخرق الأنظمة، وفي عقد الامتياز الفلاحي يمكن للإدارة توقيع جزاء الفسخ الإداري مادام العقد ودفتر الشروط ينصان على ذلك<sup>2</sup>.

**المطلب الثاني: الأحكام الجزائية المقررة لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.**

لم يتعرض المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 إلى الأحكام الجزائية للجرائم المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، واكتفى بتحديد شروط وكيفيات استغلالها فقط مستندا في ذلك على أحكام قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08، بوصفه المحدد الأساسي للسياسة العامة للفلاحة الوطنية، مما يفهم من ذلك أنه يمكن الرجوع إليه في حالات كثيرة، وما يهمنا في هذا الجانب هو بيان الأحكام الجزائية التي وضعها المشرع كعقوبة على الجرائم المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

<sup>1</sup> - أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر، المجلد 01 العدد 03، سبتمبر 2014، ص104.

<sup>2</sup> - سامية عامر، المرجع السابق، ص69.

أفرد الباب السابع من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 للأحكام الجزائية ونص على عقوبات، جريمة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية المقررة ضد الشخص الطبيعي والشخص المعنوي على السواء في المواد من 87 إلى 90 أين نص عليها مباشرة أو تمت الإحالة إلى أحكام قانون العقوبات، وتجدر الإشارة أن قانون العقوبات نص ضمن أحكامه على جريمة التعدي على الأملاك العقارية والعقوبة المقررة لها في المادة 386 منه، حيث يمكن للديوان الوطني بمقتضاها رفع دعوى قضائية في القسم الجزائي ضد أي شخص قام بالتعدي على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

### الفرع الأول: الأحكام الجزائية المقررة ضد الشخص الطبيعي

بموجب عقد الامتياز الذي تم إعداده من طرف إدارة الأملاك الوطنية بناء على دفتر الشروط المحدد لأعباء وشروط الامتياز الممضي بين المستفيد والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وخلال مدة الاستفادة يمكن أن يقوم صاحب الامتياز بتغيير الطابع الفلاحي لتلك الأراضي كلها أو بعضها مما يستوجب على الديوان الوطني للأراضي توقيع العقوبات المنصوص عليها في بنود دفتر الشروط، كما يمكنه كذلك متابعته بموجب الأحكام الجزائية المنصوص عليها في المادتين 87 و90 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

نصت المادة 87 منه على: "يعاقب بالحبس من (01) سنة إلى خمس (05) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"، وحسب المادة 90 من نفس القانون تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون في حالة العود، وتتص المادة 14 من نفس القانون على أنه: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

تعتبر أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً

أو بعد تحويله"، ويعتبر استعمال غير فلاحي للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كل من:

- غياب الإدارة الشخصية والمباشرة.
  - تحويل وجهتها الفلاحية.
  - استعمال الأملاك السطحية المتصلة بها لأغراض غير فلاحية.
  - تأجيرها من الباطن.
  - عدم استغلالها واستثمارها لمدة سنة واحدة.
  - البناء عليها دون الحصول على رخصة مسبقة.
- ويقوم فعل تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية إلى أراضي صالحة للبناء من خلال طريقتين<sup>1</sup>:

- الأولى: تتمثل في الفعل المادي وهو البناء على الأرض الفلاحية.

يعرف البناء على أنه: "كل المنشآت التي تقام وتتصل بالأرض اتصال قار، وتتمثل في المباني أي ما يقيمه الإنسان ليتحرك بداخله ويقدم له نوعا من الحماية أو المأوى وهذا يشمل كل المباني بغض النظر عن الغرض المخصص له (سكني، فلاحي، صناعي) أو المكان الموجود به (الريف، المدينة) أو الشكل الذي يتخذه (منزل، فيلا، عمارة، سوق مغطاة)، أما أعمال البناء فتأخذ مفهوما واسعا يشمل المباني أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو تغطية الواجهات"<sup>2</sup>.

عرف المشرع الجزائري مصطلح البناء في نص المادة 03 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>3</sup>، على أنه: " كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي".

<sup>1</sup> - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2018، ص200.

<sup>2</sup> - عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، د ط، النشر الجامعي الجديد الجزائر 2021، ص29-30.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية، عدد14 الصادرة بتاريخ06/03/2011 ص04.

- الثانية: تتمثل في القيام بإبرام تصرفات على الأرض الفلاحية من شأنها تشكيل مساحات صغيرة تتعارض مع الأحكام المتعلقة بتكوين المستثمرات الفلاحية.

بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لا يتصور قيام المستثمر الفلاحي بإبرام معاملات عقارية عليها ناقلة للملكية إلا إذا تمت بطرق غير قانونية، لأن ملكيتها تابعة للدولة وغير قابلة للتصرف فيها، كما أن عقد الامتياز لا يمنح للمستفيد إلا حق انتفاع فقط ويمنعه من إبرام أي تصرف ناقل للملكية، ومن أبرز ما يكون من وراء تغيير الطابع الفلاحي للأراضي تحويلها إلى أراضي عمرانية أو تخصيصها لأغراض صناعية وتجارية.

كما حظيت الأراضي الرعوية في قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 بأحكام جزائية حيث نصت المادة 88 منه على: "يعاقب بالحبس من شهر (01) إلى ستة (06) أشهر وبغرامة من مائة وخمسين ألف دينار (150.000دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000دج) كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغشية الحلقاوية والنباتية خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون".

تنص المادة 28 من نفس القانون على أنه "يمنع على امتداد الأراضي الرعوية تعرية هذه الأراضي وكذا كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى تدهور المراعي أو الانجراف عن طريق المياه أو الرياح".

### الفرع الثاني: الأحكام الجزائية المقررة ضد الشخص المعنوي

نص القانون رقم 03/10 على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تستغل فقط من طرف أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية عن طريق عقد الامتياز<sup>1</sup>، لكنه بالمقابل سمح لهم بإبرام عقد شراكة مع أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيها من ذوي الجنسية الجزائرية<sup>2</sup>، ويمكن أن تمنح في إطار الامتياز

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 21 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة السابق ذكره.

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات وبمؤسسات عمومية ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني لإنجاز المهام المسندة إليها، خاصة في مجال تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية والبحث والتكوين و/أو الإرشاد، وعليه سيتم في هذا الفرع بيان الأحكام الجزائية المقررة ضد الشخص المعنوي في حالة ارتكابه للجرائم المتعلقة بالأراضي الفلاحية.

حيث نصت المادة 89 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 على: "يمكن أن يكون الشخص المعنوي مسؤولاً جزائياً عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون (المواد 87، 28، 14 و 88) وفقاً لأحكام المادة 51 مكرر من قانون العقوبات"، ويعاقب بغرامة لا تقل عن 04 مرات عن الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي المنصوص عليها في أحكام المادتين 87 و 88 من القانون رقم 16/08، ويتعرض أيضاً إلى واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 مكرر من قانون العقوبات".

أما المادة 90 من نفس القانون نصت على أنه: "في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون".

بالرجوع إلى قانون العقوبات نجد أن المادة 51 مكرر منه تنص على: "باستثناء الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام يكون الشخص المعنوي مسؤولاً جزائياً عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك، إن المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي لا تمنع مساءلة الشخص الطبيعي كفاعل أصلي أو شريك في نفس الأفعال"، أما نص المادة 18 مكرر من نفس القانون فقد نصت على العقوبات التكميلية للشخص المعنوي وهي:

- حل الشخص المعنوي.
- غلق المؤسسة أو فرع من فروعها لمدة لا تتجاوز خمس (05 سنوات).
- الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة لا تتجاوز خمس (05 سنوات).

- المنع من مزاوله نشاط أو عدة أنشطة مهنية أو اجتماعية بشكل مباشر أو غير مباشر نهائيا أو لمدة لا تتجاوز خمس (05سنوات).
  - مصادرة الشيء الذي استعمل في ارتكاب الجريمة أو نتج عنها.
  - نشر وتعليق حكم الإدانة.
  - الوضع تحت الحراسة القضائية لمدة لا تتجاوز خمس (05سنوات)، وتتصب الحراسة على ممارسة النشاط الذي أدى إلى الجريمة أو الذي ارتكبت الجريمة بمناسبةه.
- بعد أن تم بيان الأحكام الجزائية لجريمة تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المقررة ضد الشخص الطبيعي والشخص المعنوي سواء كانت ممنوحة له في إطار الامتياز أو لا، يجب التنويه إلى أنه قد يحدث وأن تضطر الدولة في بعض المناطق من الوطن لتوفير مساحات عمرانية من أجل تلبية حاجيات التزايد السكاني المستمر كضرورة توفير السكنات والمرافق العمومية اللازمة والمشاريع التنموية<sup>1</sup>، وقد لا يكون ذلك إلا على حساب الأراضي الفلاحية التابعة لها، وبالتالي فإن المشرع وضع حلولا لذلك عن طريق الترخيص بتحويل الأراضي الفلاحية إلى مناطق عمرانية، لكنه من أجل حماية هذه الأراضي والمحافظة عليها وضع شروطا لذلك<sup>2</sup>، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:
- تحويل الأراضي الفلاحية من صنف الخصبة جدا والخصبة لا يكون إلا بموجب قانون، أي أنه يجب استصدار نص تشريعي يحدد قطعة الأرض المعنية بعملية التحويل، وكذا القيود المالية والتقنية التي يجب أن ترافق العملية والتعويض الواجب دفعه عن نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية، أما عن كفاءات التحويل وإجراءاته فتكون عن طريق التنظيم<sup>3</sup>.
  - تحويل أصناف الأراضي الفلاحية الأخرى متوسطة الخصب وضعيفة الخصب يكون بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

<sup>1</sup> - بوجمعة خلف الله، مدخل إلى سياسة المدينة، دط، دار ابن الشاطئ للنشر والتوزيع، الجزائر 2022، ص 106/107.

<sup>2</sup> - علي معطى الله، حسينة شريخ، الأراضي الفلاحية مجموعة نصوص قانونية وتشريعية، ط2005، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005 ص 03.

<sup>3</sup> - سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 177.

تجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أن كل من القانون أو المرسوم التنفيذي يقومان فقط بالترخيص لتحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية، أما تخصيص تلك الأراضي للتعمير فيكون بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، خاصة إذا تم مسبقا تحديد الطبيعة الفلاحية لتلك الأراضي بموجب أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>، لأنه من بين أهداف هذه الأدوات حماية الأراضي الفلاحية، أما تجسيدها لعملية إدماج تلك الأراضي في القطاع العمراني ماهي إلا طريقة استثنائية فرضتها قيود العملية وضوابطها<sup>3</sup>.

وضح القرار الوزاري المشترك رقم 191 المؤرخ في 29 مارس 2011، أنه لا يمكن القيام بعملية اقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية إلا بعد التأكد من الغياب التام للأراضي غير الفلاحية ويجب أن يكون المشروع المقام عليها أكثر اقتصادا، وأن تكون الأراضي الفلاحية المقطعة ذات جودة ضعيفة أو متوسطة ويجب تقديم عرض خاص ومفصل بالنسبة للأراضي ذات الجودة العالية وتكون طلبات الاقتطاع محل دراسة من طرف اللجان الولائية المكلفة باختيار الأراضي لإنجاز المشاريع، لكنه وبعد أن لوحظ الاستهلاك المفرط وغير المسبوق للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق إلغاء تصنيفها عبر الولايات خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي توطر هذه العملية، وذلك باللجوء إلى الحلول السهلة لاقتطاع الأراضي الفلاحية تدخلت الوزارة الوصية من أجل وضع حد لعمليات إلغاء تصنيفها، وتحويل طابعها الفلاحي وتوجيهها إلى أغراض البناء والتصنيع خاصة في ظل محدودية مساحتها بموجب المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014، وذلك بالنص على:

<sup>1</sup> - حسناء بوشريط، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 09، العدد 11، سبتمبر 2014، ص 401.

<sup>2</sup> - رابح بن معمر، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2013/2014، ص 26، 25.

<sup>3</sup> - آسية هتشان، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د" الطور الثالث حقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة المدية 2016/2017، الجزائر، ص 163.

- التطبيق الصارم للقانون من طرف السلطات المحلية وخاصة مدراء المصالح الفلاحية.
  - اللجوء إلى المتابعات الجزائية.
  - خضوع عمليات اقتطاع الأراضي الفلاحية لقواعد صارمة مع ضرورة الترخيص المسبق من طرف المصالح المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية.
  - دعوة كافة المسؤولين إلى السهر على احترام الأدوات والقواعد المرتبطة بالاستعمال العقلاني للأراضي الفلاحية.
- حيث أصبح من الضروري أن يتم تكييف عمليات إلغاء التصنيف غير القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للدولة ضمن جرائم الفساد، وادراجها ضمن أحكام قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، ومرد ذلك إلى دورها الاقتصادي في ضمان الأمن الغذائي للبلاد وضمان حماية أكبر لها باعتبارها موردا طبيعيا غير متجدد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان بريارة، محاضرات في مادة التوجيه العقاري لطلبة ماستر 1، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر 2016/2017، ص 236.

## خلاصة الفصل الثاني

- في ختام هذا الفصل يمكن القول أن هناك تحديات كبيرة لتحويل القطاع الفلاحي إلى قطاع استراتيجي بديل عن قطاع المحروقات وأهمها:
- استغلال جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إما عن طريق منح الامتياز عليها أو استغلالها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، واستصلاح أراضي جديدة لزيادة الرصيد العقاري الفلاحي.
  - توضيح العلاقة القانونية بين الأرض والفلاح عن طريق استقرار القوانين المتعلقة بكل من العقار الفلاحي والقطاع الفلاحي.
  - تجميع الأراضي والمستثمرات الفلاحية من أجل استغلال مساحات كبرى في مختلف الزراعات خاصة بعد نجاح هذه التجارب دوليا.
  - إتباع المعايير العالمية في الإنتاج الفلاحي كالتخصص في الانتاج والسماح بالشراكة الأجنبية للقضاء على نقص الإنتاج الزراعي.
  - تفعيل الجهاز الرقابي وتوسيعه من أجل المحافظة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحمايتها خاصة من تحويل وجهتها الفلاحية.
  - تطبيق الأحكام الجزائية الخاصة بالجرائم المتعلقة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
  - الحد قدر الإمكان من عمليات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة خاصة في ظل محدودية مساحتها.

حائمه

## خاتمة:

لقد راهنت الدولة الجزائرية منذ ما يزيد عن عقد من الزمن على جعل الفلاحة قطاعا استراتيجيا بديلا عن اقتصاد الربيع النفطي، معتمدة في ذلك على مساحة حوالي 2.5 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية التابعة لأملآكها الخاصة، وذلك بالفصل النهائي في الجدل الذي كان يدور حول إمكانية التصرف فيها، حيث تم الإبقاء على ملكيتها للدولة وتسخيرها فقط للاستغلال من طرف الخواص عن طريق الامتياز، وقد تجسد ذلك بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملآك الخاصة للدولة على شكل عقد امتياز.

كإجابة على إشكالية هذه الدراسة يمكن القول أن المشرع الجزائري وفق إلى حد كبير في تحقيق مقاربة الموازنة بين ضمان حق المستثمر في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملآك الخاصة للدولة وبين موجبات المحافظة عليها وحمايتها من خلال ضبطه لعقد الامتياز الفلاحي بموجب القانون رقم 03/10 وذلك من خلال النتائج المتوصل إليها:

1- تعريف المشرع لعقد الامتياز بموجب نص المادة 04 من القانون رقم 03/10، حيث تم ضبطه عن طريق ذكر جميع عناصره من أطراف ومحل ومدة ومقابل مالي.

2- اعتماد إعداد وامضاء عقد الامتياز الفلاحي من طرف إدارة الأملاك الوطنية بصفة فردية على دفتر شروط يحدد جميع أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملآك الخاصة للدولة ممضى من طرف المستثمر الفلاحي والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبذلك يكون دفتر الشروط جزء لا يتجزأ من عقد الامتياز الفلاحي ويكون المستثمر الفلاحي طرفا في عقد الامتياز الفلاحي دون أن يوقع عليه.

3- خروج المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 في العديد من المرات عن القواعد العامة مثل المساواة بين العقد الإداري الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية والقرار الصادر عن الوالي، إعفاء عقود الامتياز في حالة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من رسوم الإعداد والتسجيل

- والشهر العقاري، رهن حق الامتياز، توريث حق الامتياز، ممارسة حق الشفعة، الفسخ الإداري لعقد الامتياز وإسقاط الحقوق المشهورة بموجب قرار صادر عن الوالي.
- 4- تحديد المشرع في القانون رقم 03/10 للأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من حق الامتياز الفلاحي وكذلك المقصيين منه.
- 5- توضيح الإجراءات الواجب إتباعها في مجال الاستفادة أو الإقصاء من حق الامتياز من طرف كل من المستثمر الفلاحي، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إدارة الأملاك الوطنية، الوالي واللجنة الولائية الخاصة.
- 6- النص على حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي وكذا المستثمرة الفلاحية.
- 7- تحديد أسباب انتهاء عقد الامتياز الفلاحي والآثار المترتبة على ذلك.
- 8- تحديد وحصر حالات إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته التعاقدية وكذا العقوبات المترتبة والإجراءات المتبعة في ذلك.
- 9- تحديد آجال زمنية لكل من المستثمر الفلاحي والهيئات المعنية بتطبيق القانون رقم 03/10 من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في ظل القانون السابق رقم 19/87 إلى حق الامتياز. كما تبين أيضا أن الامتياز الفلاحي عبارة عن نظام قانوني واقتصادي في ذات الوقت نتيجة للتطور الاقتصادي الذي عرفته الدولة الجزائرية، فهو بذلك نقطة التقاء بين القانون والاقتصاد، لذلك تمت محاولة تكييف نمط الاستغلال الجديد للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المجسد في عقد الامتياز مع الطبيعة الاجتماعية للدولة والنظرة الاقتصادية الجديدة لها، فمن الناحية الاجتماعية تم اعتبار تلك الأراضي ملكا جماعيا للأمة ويتم توزيعها بطريقة اجتماعية واضحة وشفافة تجمع بين منحها لمن يريد الاستثمار فيها وبين المحافظة عليها عن طريق الإقصاء من الاستفادة منها بالنسبة لمن قاموا بمعاملات وتصرفات غير قانونية عليها أو من كانت لهم مواقف غير مشرفة خلال الثورة التحريرية المجيدة أو من تخلوا عن استغلالها لأي سبب كان، أما من الناحية الاقتصادية فتعتبر تلك الأراضي موردا اقتصاديا هاما للدولة لتحقيق أمنها الغذائي وتخليصها من التبعية للخارج، إذ تم منح المستثمر فيها العديد من الآليات القانونية

التي تضمن له كصاحب حق امتياز حرية الاستثمار في تلك الأراضي مع ضرورة متابعته ورقابته فيما يتعلق بحمايتها من التصرفات والمعاملات المؤدية بالإضرار بطابعها الفلاحي.

في ختام هذه الدراسة وبالنظر إلى التحديات التي لازالت أمام الدولة وأمام المشرع لتطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بشكل يسمح بحمايتها والمحافظة عليها من جهة ويحقق النهوض بالقطاع الفلاحي من جهة أخرى يمكن تقديم التوصيات والإقتراحات التالية:

1- السماح بالشراكة الأجنبية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لقدرتها على توفير بعض المزايا التي يوفرها الاستثمار الأجنبي كالخبرة ورؤوس الأموال الكافية لعصرنة القطاع الفلاحي مع ضرورة ضبط التشريع الخاص به.

2- تجريم الاستغلال غير السليم للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والإخلالات بالالتزامات التعاقدية.

3- إعادة النظر في تنظيم عقد الامتياز الفلاحي في إطار قانوني خاص، وذلك بالابتعاد النهائي عن القواعد العامة للامتياز وتعديل النصوص المتناقضة وتفعيل الآليات القانونية المتعلقة بالاستثمار الفلاحي بما يتماشى مع النظرة الاقتصادية للدولة وقوانين الاستثمار وتطوير الإطار القانوني لملاءمته مع التغيرات الاقتصادية المحدثة لا على الحسابات السياسية والإيديولوجية الضيقة، وكذلك إخراج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من دائرة توزيعها على الطبقات الهشة بمبدأ إجتماعي والاعتماد على المقاولاتية الفلاحية.

4- إنهاء عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز نظرا للتأخر المفرط فيها لأنه ومهما كان يرجع السبب بشكل كبير ومباشر على باقي الإجراءات اللاحقة لها.

5- إسناد إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لشخص أو هيئة معينة من طرف القضاء في حالة وجود نزاع يتعلق بها لكي لا يتم التوقف عن إستغلالها.

6- - تسهيل احتكاك خريجي الجامعات والمعاهد ذات الصلة بالمجال الفلاحي مع المستثمر غير الملم بالتقنيات الفلاحية الحديثة من أجل استعمالها في المستثمرة الفلاحية لرفع إنتاجها الفلاحي.

7- حل جميع الاشكالات القانونية والإدارية والعملية وتسوية كل الأمور العالقة المتعلقة بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، عمليات التنازل، النزاعات القضائية، إعداد عقود الامتياز، عدم تطابق المعلومات.....، لأن هذه الاشكالات تعتبر من أهم أسباب تعطيل تعميم الامتياز على كل المستثمرات الفلاحية وطينا وشكلت عائقا حقيقيا أمام ترقية العقار الفلاحي التابع للدولة والاستثمار فيه كقطاع بديل عن المحروقات.

8- رقمنة كل من القطاع والعقار الفلاحيين خاصة العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل القضاء على البيروقراطية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص الرسمية:

أ/ الدساتير:

01 - دستور سنة 1989 الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة بتاريخ 1989/03/01.

02-التعديل الدستوري لسنة 2020 الجريدة الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 2020/12/30.

ب/ المراسيم التنفيذية:

01- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه (المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98) الجريدة الرسمية، عدد 83 الصادرة بتاريخ 1997/12/17، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 21/432.

02- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

03- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

04- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79، الصادرة بتاريخ 2010/12/29.

ج/ المناشير والتعليمات الوزارية المشتركة:

01- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 2017/12/05 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.

02- المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 يتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

03- المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 المؤرخ في 2017/12/14 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار الاستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

## د/ المناشير والتعليمات الوزارية:

01- المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 2014/09/03 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

02- التعليمات الوزارية رقم 1456 المؤرخة في 2016/09/28 المتضمنة الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

## ه/ التعليمات المركزية:

01- التعليمات رقم 517 المؤرخة في 2016/04/19 المتعلقة بتجميد معالجة ملفات عقود الشراكة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

02- التعليمات رقم 763 المؤرخة في 2016/06/09 بخصوص اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

## ثانيا: الكتب والمؤلفات:

01- أحمد خالدي، حق الملكية القيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر 2018.

02- أحمد عبد الرزاق خليفة السعيدان: القانون والسيادة وامتيازات النفط، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت 1999.

03- أحمد لكحل، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية المستدامة، ط2، دار هومة، الجزائر 2016.

04- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، ط2، دار هومة الجزائر 2017.

05- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2018.

06- أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار البركة للنشر والتوزيع، القاهرة 2006.

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

08- بوجمعة خلف الله، مدخل إلى سياسة المدينة، دط، دار ابن الشاطئ للنشر والتوزيع، الجزائر 2022.

- 9- بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دراسة تشريعية، فقهية وقضائية، دار الهدى، الجزائر، 2010
- 10- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 الطبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014.
- 11- حمزة شرابن، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2011.
- 12- حنان ميساوي، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، د ط، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2017.
- 13- جبرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، المؤسسة العمومية الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت 1998.
- 14- درع حماد عبد، عقد الامتياز - دراسة في القانون الخاص، الطبعة الأولى، مكتبة السنهوري، بغداد، 2011.
- 15- سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1979.
- 16- عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، د ط، النشر الجامعي الجديد الجزائر 2021.
- 17- عبد العالي بالة، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، د ط، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2021.
- 18- عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري الطبعة 1، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر 2019.
- 19- عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة 1، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الجزائر 2019.
- 20- علي الخطار الشطناوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2004.
- 21- علي معطى الله، حسينة شريخ الأراضي الفلاحية مجموعة نصوص قانونية وتشريعية، ط 2005، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005.

- 22- علي عبد الأمير قبلان، أثر القانون الخاص على العقد الإداري، الجزء الثاني، طبعة 2011 مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، 2011.
- 23- عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع الجزائر 2007.
- 24- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 25- عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية والتطبيق، ط1، جسور للنشر والتوزيع الجزائر 2010.
- 26- عايدة هدوري ، الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، الجزائر، المجلد 04، العدد 02 ، ديسمبر 2018.
- 27- عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2018.
- 28- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2015 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2015.
- 29- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة 16، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2019.
- 30- عمر حمدي باشا، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2021.
- 31- فاطمة الزهراء قندوز، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2019.
- 32- فيصل يسعد، دليل المستثمر الوطني والاجنبي في إطار حق الامتياز، الطبعة الأولى مؤسسة حسين، راس الجبل للنشر والتوزيع، الجزائر 2019.
- 33- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء 1، العقار الفلاحي، الطبعة 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر 2001.
- 34- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة 2019-2020 دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2020.

35- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012 دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2012.

36- محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2002.

37- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2004.

38- مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة - الامتياز، الشركات المختلطة، تفويض المرفق العام-دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.

ثالثا: الرسائل العلمية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

01- حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر 2016/2017.

02- آسية هتشان، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه "ل.م.د" الطور الثالث حقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة المدية 2016/2017، الجزائر.

03- سوسن بوضبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر - الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة - رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2017/2018، الجزائر.

04- رضا بوعافية، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر 2017/2018.

ب- مذكرات الماجستير:

01- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر 2011.

02- سامية عامر، عقد الامتياز وفقا لقانون 03/10 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر 2011/2012.

03- سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر 2006/2007.

04- شريف زهار آمال قوسم، دراسة تحليلية للقرض الفلاحي في التشريع الجزائري بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر 2005.

05- سمير عزالدين، انعكاسات مسح ديون الفلاحين على التنمية الفلاحية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 3، الجزائر 2011/2012.

06- رضا بوعافية، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر 2008/2009.

07- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2012/2013.

08- رابح بن معمر، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2013/2014.

09- الزويبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2014/2015.

#### رابعاً: المقالات:

01- أحمد جبوري، الأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة في إطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 الجزائر، المجلد 04، العدد 01، جوان 2015.

02- أحمد جبوري، الطبيعة القانونية للامتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 52، العدد 02، جوان 2015.

- 03- أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر، المجلد01 العدد03، سبتمبر2014.
- 4- بركاهم لنقار، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، الجزائر، المجلد04، العدد01، ديسمبر2016.
- 05- حسناء بوشريط، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مجلة المفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد09، العدد11، سبتمبر2014.
- 06- حكيمة كحيل، إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال نص المادة 09 و30 من القانون 03/10 مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، الجزائر، المجلد03، العدد06، جوان2013.
- 07- حكيمة كحيل، نظام الشفعة وفقا للقانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث والدراسات العلمية جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر، المجلد10، العدد01، جوان2016.
- 08- حنان بومجان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون03/10 مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، المجلد08، العدد02، جوان2017.
- 09- ربيعة صبايحي، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني واشكالات الواقع العملي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو الجزائر، المجلد10، العدد01، جوان2015.
- 10- رضا بوعافية، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد04، العدد08، جوان2017.
- 11- سامية نويري، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد11، العدد01، جانفي2018.
- 12- سمير عزالدين، تنمية العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز وأثره على التمويل الفلاحي، مجلة التنمية وإدارة الموارد البشرية - بحوث ودراسات - مخبر التنمية التنظيمية وإدارة الموارد البشرية جامعة البليدة2، الجزائر، المجلد03، العدد08، فيفري2017.

13- عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2017.

14- عايدة هودوري، الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، ديسمبر 2018.

15- عبد العزيز محمودي، تسوية عقود التنازل عن المستثمرات الفلاحية في ظل سريان القانون رقم 03/10 مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 الجزائر، المجلد 02، العدد 02، جوان 2012.

16- علي بلموشي، التمويل المصغر واشكالية الأمن الغذائي في الجزائر (القرض الرفيق أنموذجا)، مجلة البحوث والدراسات، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 14، العدد 01، جانفي 2017.

17- محمد حرش، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، جامعة الشلف، الجزائر، المجلد 08 العدد 02، جويلية 2016.

18- محمد رجراج، العقار الفلاحي من حق الانتفاع إلى حق الامتياز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلد 51، العدد 01، مارس 2014 .

19- محمد زكرياء شيخ، آثار عقد الامتياز على المستثمر صاحب الامتياز، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 02، عدد 05، مارس 2018 .

#### خامسا: المحاضرات

01- عبد الرحمان بريارة، محاضرات في مادة التوجيه العقاري، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر 2016/2017.

#### سادسا: المواقع الإلكترونية:

01- الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، <http://www.madrp.gov.dz>

02- منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، FAO منبر معارف الزراعة الأسرية

<https://www.fao.org/family-farming/countries/dza/ar>

03-علي الخطار الشطناوي: بحث بعنوان: عقد امتياز المرافق العامة و تطبيقاته في الأردن،  
الجامعة الأردنية، بحث منشور بالموقع الالكتروني للقانون الأردني  
[www.arablawinfo.com](http://www.arablawinfo.com)

الملاحق

قرار رقم 917 / 2012 المؤرخ في 04/10/2012 المتضمن منح حق الامتياز الفلاحي لفائدة السيد رمضاني رياض بن عمر بحيط بوصول

إن والي ولاية خنشلة

بمقتضى الامر رقم 156.66 المؤرخ في 1966/08/08 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم بمقتضى القانون رقم 18.83 المؤرخ في 1983/08/13 ، المتعلق باكتساب الملكية العقارية الفلاحية بمقتضى القانون رقم 09.84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد بمقتضى القانون رقم 25.90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 بمقتضى القانون رقم 30.90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الاملاك الوطنية المعدل و المتمم بمقتضى القانون رقم 09.94 المؤرخ في 04 فيفري المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الدولة ، تحديد حقوق المنتخبين و واجباتهم بمقتضى القانون رقم 12.05 المؤرخ في 2005/08/05 المتعلق بالمياه بمقتضى القانون رقم 16.08 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بمقتضى القانون رقم 03.10 المؤرخ في 2010/08/15 المتضمن تحديد شروط و طر كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالادارة العامة للولاية بمقتضى القانون رقم 07.12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالادارة العامة للولاية بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2010.09.30 المتضمن تعيين السيد بن براهيم بن براهيم و اليو لولاية خنشلة بمقتضى المرسوم رقم 724.83 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 و المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 195/90 المؤرخ في 1990/06/23 المحدد لآلية تنظيم و تسيير مصالح مديرية المصالح الفلاحية بالولاية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215.94 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المحدد لاجهزة هيكل الادارة العامة للولاية بمقتضى القرار رقم 422 المؤرخ في 2011.05.23 المتضمن انشاء اللجنة الولائية المكلفة بتوجيه التنمية الفلاحية الريفية بمقتضى القرارات رقم 945،946،947،948،949،950،951،952،953،954،955 المؤرخة في 2011/09/11 المتضمنة انشاء المحيطات الزلاص، الترومة، الرميلا لبرق، عقلة الثعالب، البيخر، جليب، بوصول، بودخان، بونقار، واد لمحان بمقتضى القرار رقم 746 المؤرخ في 2011/08/25 المتضمن انشاء لجنة دائرة ببار المكلفة بدراسة طلبات الحصول على اراضي فلاحية عن طريق الامتياز بمقتضى مداولة المجلس الشعبي البلدي لبندية ببار رقم 04-2012/01 المؤرخة في 2012/06/19 و المتضمنة المصادقة على قوائم المرشحين لتستفادة من فئع اراضي فلاحية على مستوى المحيطات الفلاحية الجديدة بالمنطقة الجنوبية للولاية بمقتضى محضر اللجنة التقنية لدائرة ببار رقم 2012/10 المؤرخ في 2012/05/22 المتضمن دراسة طلبات الحصول على اراضي فلاحية تابعة لاملاك الخاصة للدولة على مستوى المحيطات الجديدة بالمنطقة الجنوبية للولاية عن طريق الامتياز بمقتضى محضر اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بتوجيه التنمية الفلاحية و الريفية للولاية المنعقد بتاريخ 2012/08/01

**بإقتراح من السيد : مدير المصالح الفلاحية**

**يقرر**

**المادة الأولى** يمنح حق الامتياز الفلاحي للسيد: **رمضاني رياض بن عمر** المولود بتاريخ **07/01/1983** على قطعة ارض فلاحية رقم **190** مساحتها **10** هكتار بحيط ببندية ببار كما هو مبين في المخطط الملحق بهذا القرار

**المادة الثانية**

يلغى و بدون اي اذار مسبق الامتياز المشار اليه في المادة الاولى اعلاه في الحالات التالية  
عدم احترام الاجراءات المنصوص عليها في قانون المياه و الخاصة بحفر الابار بدون رخصة مسبقة  
عدم احترام الاجراءات المتعلقة بعملية منح الامتياز في المحيطات و هذا بالاستلاء على الاراضي بطريقة عشوائية  
القيام بكل ما من شأنه المساس بالسكنية العمومية و الاخلال بالامن العام و القيام او المشاركة في عمليات تهريب المنتوجات الوطنية للخارج  
القيام بكل ما من شأنه عرقلة او الاعتراض على انجاز المشاريع العمومية المسجلة ( شق طرق - كهرباء - الري ..... )

**المادة الثالثة**

يكف كل من السادة الامين العام للولاية و اعضاء اللجنة الولائية لتوجيه تنفيذ التنمية الفلاحية و الريفية للولاية كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في مجموعة القرارات الادارية للولاية

الوالي

جلون بوشراييلة



ع 7 رئيس المجلس الشعبي البلدي  
و بن براهيم بن براهيم  
عمر البسط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة

رسم  
صحان

اجراء اشهار عقاري

2022 ماي 23

في : .....  
مجلة : 183 رقم : 9

ايداع

حجم  
رقم

1062

بلدية : ..... ، قسم : .....	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقد مسوح)	في إطار مخصص للمحافظ العقاري
-----------------------------	---	---------------------------------

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية خنشلة

عقد امتياز فلاحي فردي لصالح : رمضان رياض بن عمر المساحة 10 هـ 00 أر 00 م  
محيط بوصول بلدية بابار \* اشهار عيني \*

عقد امتياز تعديل

رقم 531 المؤرخ في : 2014/06/04 المشهور بتاريخ : 2014/06/18 مجلد : 103  
رقم : 75

في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108

المؤرخ في : 2011/02/23

رقم : ..... من سجل العقود الإدارية لسنة 2022  
العدد ..... من السجل الخاص للأموال

- بمقتضى القانون رقم : 90-30 المؤرخ في: فاتح ديسمبر 1990 المعدل و المتمم ، المتضمن  
قانون الأملاك الوطنية .

- بمقتضى القانون رقم : 08-16 المؤرخ في: أول شعبان عام 1429 الموافق لـ 03 غشت سنة  
2008 المعدل و المتمم ، المتضمن التوجيه العقاري .

- بمقتضى القانون رقم : 10-03 المؤرخ في: 05 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة  
2010 و الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة

- بمقتضى القانون رقم : 10-01 المؤرخ في: 16 رمضان عام 1431 الموافق لـ 16 غشت سنة  
2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، لاسيما المادة 41 منه .

- بمقتضى القانون رقم : 11-11 المؤرخ في: 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة  
2011 ، لاسيما المادة 19 منه .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 12-427 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط  
إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كفاءات ذلك .

عقد امتياز فلاحى فردي لصالح : رمضان رياض بن عمر المساحة 10 هـ 00 آر 00 س

محيط بوصول بلدية بابر \* إشهار عيني \*

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 96-87 المؤرخ في: 06 شوال 1416 الموافق لـ 24 فبراير 1996 المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 97-490 المؤرخ في: 20 شعبان 1418 الموافق لـ 20 ديسمبر 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 10-326 المؤرخ في: 17 محرم 1432 الموافق لـ 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في: 15 رجب 1412 الموافق لـ 20 يناير 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية إعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم : 108 المؤرخ في: 2011/02/23 المتضمن إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات .
- بمقتضى المذكرة رقم : 5668 المؤرخ في: 2011/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي .
- بمقتضى المذكرة رقم : 8179 المؤرخ في: 2011/08/16 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المتضمنة إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات .
- بمقتضى المذكرة رقم : 12305 المؤرخ في: 2011/12/19 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المتضمنة إنشاء مساحات فلاحية جديدة عن طريق عمليات الاستصلاح .
- بمقتضى مذكرة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم : 03085 وم/م ع أ و/م ت أ د/م ع ف المؤرخ في: 2011/04/11 لاسيما الفقرة الخاصة بالمخططات وفارق المساحة .
- بمقتضى مذكرة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم : 1467 المؤرخ في: 2013/02/13 لاسيما الفقرة 01 - 02 الخاصة بحساب الإتاوة .
- بناء على مذكرة المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 المتضمنة منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي .
- بناء على عقد الامتياز رقم: 531 المؤرخ في 2014/06/04 المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ : 2014/06/18 حجم: 103 رقم: 75 المتضمن منح حق الامتياز لفائدة السيد: رمضان رياض بن عمر بناء على مستخرج مسح الاراضي رقم: 216 المؤرخ في: 2022/01/13 المعد من طرف مصالح مسح الاراضي لولاية خنشلة المرفقة باصل هذا العقد .
- يعدل عقد الامتياز رقم 531 المؤرخ في: 2014/06/04 المشهر بتاريخ: 2014/06/18 حجم 103 رقم 75 المشار إليه كما يلي :

عقد امتياز فلاحي استغلال فردي لصالح رمضاني رياض بن عمر المساحة 10 هـ 00 آر 00 س

محيط بوصول بلدية بابار \* إشهار عيني \*

### تعيين العقار موضوع الامتياز :

الأرضية : مساحتها 10 هـ 00 آر 00 س ، تحمل رقم : 190 حسب القرار الولائي رقم : 917 المؤرخ في : 2012/10/04 و التي تقع بمحيط بوصول بلدية بابار ولاية خنشلة .  
مجموعة الملكية رقم 0090 قسم 109 بموجب وثيقة CC4 رقم 216 المؤرخة في : 2022/01/13 المرفقة لهذا العقد .  
أصل الملكية :

إن العقار محل الامتياز تابع للأملك الخاصة للدولة تبعا للإجراء الأول للإشهار في السجل العقاري المنفذ بتاريخ : 2016/02/21 إيداع حجم : 05 تربيعة : 90 .  
الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية ششار .

### المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الأعداد و التسجيل و الشهر العقاري طبقا للمادة 08 من القانون رقم : 03-10 المؤرخ في : 15 غشت 2010 المشار إليه أعلاه .

### والباقى بدون تغيير

### التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحدهما للمحافظة العقارية بششار والأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة .  
مشطوبة على أنها ملغية .

السطور الكاملة :

البيانات :

الكلمات :

الأرقام :

04 أبريل 2022  
حرر بخنشلة في : .....

مدير أملاك الدولة

امضاء : يحي بن ختو



## الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
01	مقدمة
06	الفصل الأول: الضوابط القانونية لعقد الامتياز الفلاحي
06	المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز الفلاحي وطبيعته القانونية
06	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي وتحديد خصائصه
06	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي
07	أولاً: تعريف عقد الامتياز الفلاحي من الناحية الاقتصادية
08	ثانياً: تعريف عقد الامتياز الفلاحي من الناحية القانونية
08	01/ في القانون الدولي العام
09	02/ في القانون الاداري
10	03/ في القانون الخاص
11	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي
12	أولاً : خصائص عقد الامتياز الفلاحي من حيث النشأة
12	1/ الامتياز عقد إداري
12	2/ الامتياز عقد شخصي
12	3/ الامتياز عقد وطني
13	4/ الامتياز عقد شكلي
13	5/ الامتياز عقد محد المدة
13	6/ الامتياز عقد قابل للتجديد
13	7/ الامتياز عقد ذو حل معين
13	8/ الامتياز عقد يرتكز على دفتر شروط
14	ثانياً: خصائص عقد الامتياز الفلاحي من حيث الآثار المترتبة عليه
14	1/ الامتياز منشأ لحق عيني عقاري
14	2/ الامتياز عقد معاوضة
15	3/ الامتياز عقد تبادلي

15	4/ الامتياز قابل للانتقال
15	5/ الامتياز قابل للحجز
15	6/ الامتياز عقد قابل للفسخ
15	7/ الامتياز قابل
15	8/ الامتياز قابل للرهن
15	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي ومجال تطبيقه
15	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي
16	أولاً: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في القواعد العامة
16	1/ عقد الامتياز قرار إداري
17	2/ عقد الامتياز عقد مدني
17	3/ عقد الامتياز عقد مركب
18	ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في القواعد الخاصة
18	1/ تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز المنظم بالمرسوم رقم 483/97
19	2/ تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الامتياز المنظم بالأمر رقم 04/08
20	3/ تمييز عقد الامتياز الفلاحي عن عقد الايجار الفلاحي
21	الفرع الثاني: أطراف عقد الامتياز الفلاحي ونطاق تطبيقه
21	أولاً: أطراف عقد الامتياز الفلاحي
21	1/ المستثمر الفلاحي كطرف في عقد الامتياز الفلاحي
22	2/ الدولة كطرف في عقد الامتياز الفلاحي
22	أ- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
22	ب- إدارة الأملاك الوطنية
23	ثانياً: مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي
23	1/ الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
23	أ- الاراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في إطار القانون رقم 19/87
24	ب- الأراضي الفلاحية المتوفرة

24	ج- حقوق الامتياز المكتسبة بالشفعة
25	المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الفلاحي
25	المطلب الأول: حقوق و التزامات أطراف عقد الامتياز الفلاحي
25	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز
26	أولاً: حقوق المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز
26	01/ حقوق المستثمر الفلاحي المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
26	- الحق في الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية
26	- الحق في رهن حق الامتياز
27	- الحق في الحصول على عقود التعمير
27	- الحق في تجديد عقد الامتياز
27	- الحق في الفسخ المسبق لعقد الامتياز
27	- الحق في تشكيل تعاونية فلاحية
28	- الحق في التعويض عن الأملاك السطحية المنجزة
28	- الحق في إبرام اتفاقية شراكة
28	- الحق في ممارسة الشفعة
29	- الحق في الخروج من الشبوع
29	02/ حقوق المستثمر الفلاحي المتعلقة بانتقال حق الامتياز
29	I- التنازل عن حق الامتياز
29	أ- تنازل المستفيد الأصلي عن حق الامتياز
29	أ-1 حالات التنازل المجاني عن حق الامتياز من طرف المستفيد
29	أ-2 حالات التنازل بمقابل عن حق الامتياز من طرف المستفيد
30	ب- تنازل ورثة المستفيد عن حق الامتياز
30	ب-1 التنازل لأحد الورثة
30	ب-2 التنازل للغير
30	II- توريث حق الامتياز

31	ثانيا: التزامات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز
31	01- التزامات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز
31	أ- الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية
31	ب- تسيير واستغلال وحماية المستثمرة الفلاحية
32	ج- الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأماكن السطحية
32	د- الاطلاع على قوام المستثمرة الفلاحية
32	هـ - توفير الوسائل الكافية لاستغلال الفلاحي
33	و- مساعدة أعوان الرقابة
33	02- تعهدات المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز
33	أ- الاعتناء بالأراضي الفلاحية والعمل على إثمارها
33	ب- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض
33	ج- عدم استعمال المباني لأغراض غير فلاحية
34	د- عدم تأجير الأملاك من الباطن
34	هـ - التصريح باتفاقات الشراكة
34	و- دفع الإتاوة السنوية
34	ك- تسديد الرسوم والمصاريف المتعلقة بعقد الامتياز
35	ي- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالسير غير العادي للمستثمرة الفلاحية
35	الفرع الثاني: حقوق والتزامات الهيئة المانحة لحق الامتياز
35	أولا: حقوق والتزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
35	01- حقوق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
35	أ- الحق في ممارسة حق الشفعة
36	ب- الحق في الرقابة
36	ج- الحق في توقيع عقوبات
36	02- التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
36	أ- تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

37	ب- الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية
37	ج- القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح حق الامتياز
37	ثانيا: حقوق والتزامات إدارة الأملاك الوطنية
37	01- حقوق إدارة الأملاك الوطنية
37	أ- الحق في تحصيل الإتاوة
38	ب- الحق في تحصيل الرسوم المتعلقة بإعداد عقود الامتياز
38	ج- الحق في رفض إعداد عقود الامتياز
38	02- التزامات إدارة الأملاك الوطنية
38	أ- إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمعني
39	ب- تسجيل وشهر عقد الامتياز
39	ج- إجراء التعديلات المتعلقة بتغيير صاحب حق الامتياز
39	المطلب الثاني: نهاية عقد الامتياز الفلاحي والرقابة المفروضة عليه
39	الفرع الأول: نهاية عقد الامتياز الفلاحي والآثار المترتبة عليها
39	أولا: نهاية عقد الامتياز الفلاحي
40	01- النهاية العادية لعقد الامتياز الفلاحي
40	02- النهاية غير العادية لعقد الامتياز الفلاحي
40	أ- إنهاء عقد الامتياز بطلب من المستثمر قبل انقضاء المدة القانونية
40	ب- إنهاء عقد الامتياز بمبادرة من الإدارة
41	ثانيا: الآثار المترتبة على نهاية عقد الامتياز الفلاحي
41	01- استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية
42	أ- حالة الأراضي والأملاك السطحية المسترجعة
42	ب- تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المسترجعة
42	2- التعويض عن الأملاك السطحية المنجزة
42	أ- قيمة التعويض
43	ب- قابلية مبلغ التعويض للطعن القضائي
43	الفرع الثاني: الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي

43	أولاً: الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي
43	01- هيئات الرقابة الإدارية
43	I- هيئات الرقابة الإدارية على المستوى المركزي
43	أ- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
44	ب- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
44	II- هيئات الرقابة الإدارية على المستوى المحلي
44	أ- المديرية الولائية للمصالح الفلاحية
44	ب- المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
45	ج- الوالي
45	02- وسائل وآليات الرقابة الإدارية على عقد الامتياز الفلاحي
45	أ- وسائل وآليات الرقابة على التصرفات القانونية
45	ب- آليات الرقابة على الالتزامات التعاقدية
46	ثانياً: الرقابة القضائية على عقد الامتياز الفلاحي
46	01- على مستوى القضاء الإداري
46	أ/ دعاوى الإلغاء
47	ب/ دعاوى التعويض وأهمها
47	ج/ دعاوى التشكيك في الملكية
47	د/ دعاوى عدم دفع الإتاوة
47	هـ/ دعاوى استرجاع الأراضي الفلاحية و/أو الأملاك السطحية
47	02- على مستوى القضاء العادي
47	أ/ النزاعات فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز
48	ب/ النزاعات فيما بين الغير وأعضاء المستثمرة الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز
49	خلاصة الفصل الأول
50	الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية للاستثمار الفلاحي والإشكالات الناتجة عنه
52	المبحث الأول: آليات الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة

	للدولة
52	المطلب الأول: آليات الاستثمار المتعلقة بالاستغلال الفلاحي
52	الفرع الأول: انتقال حق الامتياز
53	01- توريث حق الامتياز
54	02- التنازل عن حق الامتياز
54	أ- بالنسبة للتنازل المجاني عن حق الامتياز
54	ب- بالنسبة للتنازل بمقابل عن حق الامتياز
55	الفرع الثاني: الخروج من الشيوخ وتكوين مستثمرة فلاحية فردية
57	الفرع الثالث: إبرام عقود شراكة
59	الفرع الرابع: المنح الفردي لعقد الامتياز في المستثمرات الفلاحية الجماعية
60	الفرع الخامس: اكتساب المستثمرة الفلاحية للأهلية القانونية
62	الفرع السادس: رهن حق الامتياز
64	* القرض الموسمي الرفيق R' FIG
64	* القرض الاستثماري التحدي ETTAHADI
65	المطلب الثاني: آليات الاستثمار المتعلقة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية
65	الفرع الأول: تجميع الأراضي والمستثمرات الفلاحية
65	01- سياسة التجميع
68	02- اكتساب أكثر من حق امتياز واحد
69	الفرع الثاني: عدم تجزئة الأراضي الفلاحية
70	01- ممارسة حق الشفعة
71	02- مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية
71	الفرع الثالث: الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية
72	1- الشراكة
72	2- الخروج من الشيوخ وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية
72	3- تحويل حق الامتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز

72	4- انتقال حق الامتياز
73	المبحث الثاني: الآليات الإدارية والجزائية لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
73	المطلب الأول: الجزاءات الإدارية المقررة لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
74	الفرع الأول: الاقصاء من منح حق الامتياز
75	الفرع الثاني: الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي
80	المطلب الثاني: الأحكام الجزائية المقررة لحماية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
81	الفرع الأول: الأحكام الجزائية المقررة ضد الشخص الطبيعي
83	الفرع الثاني: الأحكام الجزائية المقررة ضد الشخص المعنوي
88	خلاصة الفصل الثاني
89	خاتمة
94	قائمة المصادر والمراجع
104	الملاحق

## الملخص:

راهننت الحكومة الجزائرية على القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كإطار قانوني يحمل في طياته أهداف اقتصادية لتطوير الفلاحة الوطنية وعصرنتها قصد تحقيق الأمن الغذائي والتقليص من التبعية الغذائية للخارج، وجعل القطاع الفلاحي بديلا استراتيجيا لقطاع المحروقات. وقد عمد المشرع الجزائري من خلال هذا القانون ضبط وتنظيم عقد الامتياز الفلاحي لتحقيق مقاربة الموازنة بين ضمان استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وبين موجبات حمايتها والمحافظة عليها، وذلك من خلال العديد من الأحكام التي تضمن حق المستثمر الفلاحي لاستغلال تلك الأراضي وتشجعه على الاستثمار الحر فيها عن طريق توضيح نمط استغلالها والتعامل بشفافية تامة مع مستغليها والعمل على إيجاد حلول ناجعة لكافة المشاكل في إطار شفاف وواضح لطمأنة الفلاح الحقيقي، كل ذلك من أجل مواكبة عملية عصرنة الفلاحة من جهة، وضمان حماية تلك الأراضي والمحافظة عليها بالحيولة دون تملكها أو المضاربة أو المتاجرة بها واعطاء أساس عقلائي ومصادقية قانونية للتنظيم العقاري الجديد وتعزيز الرقابة عليها من جهة أخرى.

**الكلمات المفتاحية:** حق الامتياز، عقد الامتياز، الاستغلال، الأراضي الفلاحية، الأملاك الخاصة للدولة.

### **Abstract:**

The Algerian government has relied on Law No. 10/03 of August 15, 2010 setting the conditions and modalities for the exploitation of agricultural land, making part of the private domain of the State. This law constitutes a legal framework that encompasses economic objectives to develop agriculture in Algeria and modernize it in order to ensure food security, reduce food dependence on foreign countries and make the agricultural sector a strategic substitute for the hydrocarbons sector.

The Algerian legislator aimed, through this law, to regulate and organize the contract of agricultural concession to concretize a balanced approach between, on the one hand, the guarantee of the exploitation and the investment of the agricultural lands, coming under the private domain of the State and, on the other hand, the requirements for the protection and

conservation of these lands, to this end, the law devotes a number of provisions aimed at guaranteeing the right of agricultural investors to exploit these lands, encouraging them to invest them freely by clarifying the type of exploitation, to behave in complete transparency vis-à-vis the farmers and to work to find efficient solutions to all problems in a transparent and clear framework to reassure the effective farmer, all of that measures come with the intention of protecting and conserving these lands by prohibiting their possession or making them the object of speculation or commercialization, by providing a rational and credible legal basis for the new land organization and by consolidating the control applied to these lands.

**Keywords: Concession, The contract of concession, The exploitation, Agricultural land, The private domain of the State.**