



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



## استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية  
تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د/ مالكية نبيل

إعداد الطلبة:

مدور مروة

شخاب نورهان

### أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
هباز سناء	أستاذ محاضر أ	خنشلة	رئيسا
مالكية نبيل	أستاذ التعليم العالي	خنشلة	مشرفا ومقررا
العالية نوال	أستاذ محاضر أ	خنشلة	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكرتكم

شكر

أتقدم بالشكر إلى أستاذي المشرف الدكتور مالكية نبيل  
على كل المجهودات و النوايح التي قدمها لنا و صبره و

تواضعه معنا خلال إعداد المذكرة

و أتقدم بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة لتشريفهم علي بقولهم

مناقشة المذكرة

# إهداء

أهدي هذا العمل إلى أمي حفظها الله  
و إلى أبي أدامه الله تاج علي رأسي

حروة

# إهداء

أهدي هذا العمل إلى أمي حفظها الله  
ولأبي رحمه الله وتغفر له و إلى أخواتي  
وعائلتي

نورهان

# مقدمة



## مقدمة

يعتبر العقار الفلاحي من أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في سياساتها المنتهجة في مختلف القطاعات الإستثمارية، إذ يخطى بأهمية كبيرة في السياسة الإقتصادية، لهذا أولت الجزائر أهمية كبيرة له حرصا منها على تنظيمه وتسييره تسييرا عقلانيا رغم الصعوبات التي يواجهها القطاع، ويتجلى ذلك في الترسانة القانونية التي أعدتها الجزائر من خلال الآليات الموضوعية لتسيير هذا القطاع الحساس.

لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية بهدف تحقيق المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت، وإستغلال الأراضي الفلاحية مرتبط أساسا بملكية الأرض، لذا فقد عمل المشرع على تصفية وتطهير الملكيات العقارية، فكان لتصنيف الملكية العقارية و تقسيمها إلى أملاك وطنية عامة ووطنية خاصة وأملاك ورفية دور مهم في التشجيع على إستغلال الأراضي الفلاحية، ولقد تعاقبت على تنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر مجموعة كبيرة من القوانين حاول من خلالها المشرع أن ينظم القطاع الفلاحي ، ويأمن إستقرار الفلاح بالإضافة إلى النهوض بهذا القطاع الحساس، نذكر منها القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية.

التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي جاء بألية جديدة لإصلاح العقار الفلاحي المملوك للدولة، لكن سرعان ما إتضح أن طريقة الإنتفاع الدائم غير مجدية، وبسبب عدم نجاعة القانون 19/87 قام المشرع بإصدار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي نص فيه المشرع على نظام الإمتياز الفلاحي كنمط مغاير



لإستغلال العقار الفلاحي وقد جاء هذا القانون أي النمط تكريسا للمبادئ والتوجيهات التي أقرها القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

### أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع من خلال:

### الأهمية العلمية:

يبرز ذلك من خلال أهمية موضوع البحث في حداثة نصوصه التشريعية والتنظيمية وعدم إستعمال إجراءات تجسيدها بصفة نهائية على أرض الواقع وذلك للصعوبات التي يواجهها خاصة من الناحية القانونية.

### الأهمية العملية:

العقار الفلاحي وسوء تنظيمه وتسييره سواء إقتصاديا أو تنظيميا وهذا إنعكس سلبا على القطاع الفلاحي الجزائري الذي يعاني حاليا من مشاكل معقدة

### الأهداف :

هدفنا من هذه الدراسة هو إعطاء نظرة شاملة ومفهومة على الموضوع و إثراء المكتبة الوطنية بدراسة قانونية مختصة والتوجه إلى زيادة المراجع وأيضا تسهيل الحصول على المعلومات للباحثين القانونيين.

### الإشكالية :

### طرحنا الإشكالية التالية

ما مدى نجاعة عقد الإمتياز الفلاحي كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية في القانون 03/10 ؟



ومن خلال هذه الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- تعريف عقد الإمتياز؟
- ماهي أهم الآثار المترتبة على منح حق الإمتياز؟
- كيف نظم المشرع الجزائري الإمتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10 ؟

### أسباب إختيار الموضوع:

ولقد إختارنا الموضوع لعدة أسباب نذكر منها:

### الأسباب الموضوعية:

العلاقة المباشرة للعقار الفلاحي بالإقتصاد الوطني، وهذا يدل على الأهمية البالغة للعقار الفلاحي، بالإضافة إلى القيمة العملية لهذا الموضوع

### الأسباب الذاتية

- رغبتنا في توسيع معلوماتنا في هذا الموضوع
- إثراء ثقافتنا القانونية

### المنهج:

إعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم والتعريفات المتعلقة بعقد الإمتياز الفلاحي، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص والأحكام القانونية وإستنباط المفاهيم منها، وكذا المنهج المقارن من خلال مقارنة بين ما هو معمول به في القانون القديم رقم 19/87 الملغى والقانون الجديد الحالي رقم 03/10 في بعض الجزئيات.



## الدراسات السابقة

إستعنا في هذه الدراسة بمجموعة من المذكرات والمراجع حيث نجد في جلها إشارات في جزئيات مختلفة تناقش موضوعنا نذكر منها على سبيل المثال وليس الحصر:

- أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تحت عنوان عقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري من إعداد من الطالب جيلالي بلحاج حيث عالج البحث من خلال بابين:الباب الأول عقد الإمتياز كآلية للاستثمار الفلاحي والباب الثاني آثار عقد الإمتياز الفلاحي.

- مذكرة ماستر في الحقوق تحت عنوان إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الإمتياز، دراسة مقارنة من إعداد الطالبتين خلافة بثينة وحجاجي مريم من خلال فصلين: الفصل الأول كان بعنوان الإطار الموضوعي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري أما الفصل الثاني كان تحت عنوان الإطار الإجرائي لعقد الإمتياز الفلاحي في التشريع الجزائري.

## صعوبات الدراسة:

ولقد واجهتنا في هذه الدراسة عدة صعوبات منها قلة المراجع المتخصصة وذلك بسبب حداثة الموضوع، إضافة إلى تشعب الموضوع إحتواءه على جزئيات كثيرة مما أدى إلى صعوبة الإلهام به.


## الخطة المعتمدة:

سنقوم بالإجابة عن الإشكالية التي تناولناها من خلال فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية الذي قسمناه إلى مبحثين تعرفنا في المبحث الأول الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز الفلاحي وإستعرضنا في



المبحث الثاني الأطراف المتعلقة لمنح عقد الإمتياز وكذا نطاق تطبيقه والإجراءات المترتبة عليه .

أما الفصل الثاني كان بعنوان الإمتياز كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية في إطار القانون 03/10 تبني دراسة الشروط والآثار المتعلقة بمنح عقد الإمتياز كمبحث أول ودراسة تنفيذ عقد الإمتياز وإنقطاعه على الأراضي الفلاحية كمبحث ثاني.



الفصل الأول  
الطبيعة القانونية  
لعقد الإمتياز الوارد على أراضي الفلاحية



لقد عرفت الطبيعة القانونية لإستغلال الأراضي الفلاحية تطورا في التسيير وأساليب الإستغلال فمن ضمن الذاتي إلى نظام التعاونيات في ظل الثورة الزراعية إلى المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 وإنهاء بالإمتياز الفلاحي الذي إستحدثه المشرع بموجب القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ، الذي يعد نمطا جديدا لتسيير العقار الفلاحي، حيث تم تجسيده بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ومن خلال هذا الفصل سنحاول التفصيل في الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز الفلاحي في المبحث الأول، إلى أي آثار عقد لامتياز الفلاحي.



## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز الفلاحي

عرف المشرع الجزائري عقد الإمتياز الواقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ومن أجل إفضاء موضوع الدراسة إلى الوجه المقصود قمنا بتقييم المبحث إلى مطلبين يصبان في تحديد الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>1</sup> وإزالة الملبس الذي يشوب المصطلح حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى تعريف عقد الإمتياز أما المطلب الثاني فسلطنا الضوء على خصائص عقد الإمتياز.

### المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز

سيتم تعريف عقد الإمتياز فقهيًا، ثم التعريف القانوني لهذا العقد مع التعرج على التعريف القضائي.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز:

عقد الإمتياز هو: " عقد إداري يتولى الملتزم فردًا أو شركة بمقتضاه، وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي يتضمنها عقد الإمتياز<sup>2</sup>

يرى جانب من الفقه أن إمتياز المرفق العام هو: " إتفاق تكلف بمقتضاه الإدارة شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام وبإعتباره أسلوبا للتسيير، يمكن للإمتياز يتولى

<sup>1</sup> وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، الجريدة القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد الشروط الرسمية، العدد 46 المؤرخ في 2010/08/15.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 5، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر ، ص 106.



شخص يسمى صاحب الإمتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق.

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

ويحتوي دفتر الشروط الذي تعده السلطة المانحة للإمتياز، أما البنود التعاقدية فهي تلك التي تشترط أفضليات مادية ومالية لصالح صاحب الإمتياز وترد في الإتفاقية التي تلحق إتفاق الطرفين ولايمكن تعديلها بصورة إنفرادية من قبل الإدارة<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني:التعريف القانوني لعقد الإمتياز

عرف المشرع الجزائري عقد لإمتياز الواقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>2</sup> حيث نصت على ما يلي.

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

ومن خلال هذا التعريف القانوني يتضح ما يلي:

<sup>1</sup>عامر ساسية، عقد الإمتياز وفقا للقانون رقم 03/10 ، جامعة سعد دحلب لسنة الجامعية 2011-2012، ص15.

<sup>2</sup>القانون رقم 03/10.



- أن المشرع الجزائري حدد تسمية المستفيد من الإمتياز بحيث أعطاه إسم المستثمر صاحب الإمتياز<sup>1</sup> وهذا مايدل على مواكبة المشرع للتطورات الإقتصادية ومحاولة منه النهوض بالتنمية الإقتصادية الشاملة وهذا يفتح المجال أمامه من أجل عصرنة وسائل الإنتاج وتشجيعه على الإستثمار في القطاع الفلاحي.
- أن مدة إستغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10 محددة ب 40 سنة قابلة للتجديد وهذا عكس ما كان في القانون رقم 19/87 الذي كان يقوم على نظام حق الإنتفاع الدائم.
- أيضا ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع الجزائري منح حق إمتياز إستغلال الأراضي الفلاحية للأشخاص الطبيعية والمعنوية ذوي الجنسية الجزائرية وهذا طبقا لنص المادة 19 من القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي<sup>2</sup>.
- وقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 16/08 الإمتياز بأنه: عقد تمنح بموجبه السلطة المانعة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل إتاوة سنوية<sup>3</sup>.
- وبالرجوع إلى التعريف أعلاه فإن قانون التوجيه الفلاحي كرس الإمتياز كنمط حصري لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للمادة 17 منه عرف الإمتياز بأنه عقد وبالتالي مهد الطريق للقانون رقم 03/10 لمحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والدليل أنه جاء بنفس التعريف وفقا لنص المادة 04.

<sup>1</sup>صاففة خيرة، سنوسي علي، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي المجلد السادس، العدد الأول، سنة 2022، تيارت، ص 118.

<sup>2</sup>القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم تم إلغاء

<sup>3</sup>القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ب 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.



غير أن الإشكال الوارد أن كلا التعريفين سواء في إطار القانون 03/10 أو القانون 16/08 ذكرا عقد الإمتياز دون تحديد طبيعته القانونية فيما إذا كان من عقد وليس حق حتى لا يقع اللبس مع حقوق الإمتياز النصوص عليها في القانون المدني.

وبالرجوع إلى قرار مجلس الدولة الجزائري<sup>1</sup> الصادر بتاريخ 08 مارس 2004 عقد الإمتياز هو: "عقد إداري تمنح السلطة بموجبه الإمتياز للمستقبل وذلك بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل إستثنائي وهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع.

### الفرع الثالث: التعريف القضائي لعقد الإمتياز

التعريف القضائي جاء تماشيا مع فكرة نظام الإمتياز أكثر منه عقد وهذا عن تعريف عقد الإمتياز، أما عن الإطار القانوني للعقار الفلاحي الذي يعد عقد الإمتياز نمط إستغلاله وتمييزا له عن العقار الصناعي محل الإستثمار يمكن القول أن العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية أو التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل إستغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقع فيه، سواء كانت في سهول أو في جبال أو في صحراء.

وقد عرفت المادة 04 من القانون 25/90 الأراضي الفلاحية بأنها: كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله<sup>2</sup>

أما العقار الصناعي ففي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع إستثمار صناعي إنتاجي أو خدماتي.

<sup>1</sup>المجلة القضائية لمجلس الدولة العدد رقم 05 سنة 2004 منشورات الساحل الجزائر ص213.

<sup>2</sup>القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 19/11/1990 المعدل بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995.



والعقار الفلاحي ينظمة القانون رقم 10-03 وقبله كان القانون رقم 87-19<sup>1</sup> و المرسوم التنفيذي رقم 89-51

### المطلب الثاني: خصائص عقد إمتياز

تستنبط مجموعة من الخصائص التي أدرجها الشرع الجزائري في نصين مختلفين القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، وكذا القانون 03/10 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وحتى المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز، فإن للإمتياز خصائص يمكن حصرها فيمايلي:

### الفرع الأول: الخصائص العامة لعقد الإمتياز

بموجب هذا الفرع سيتم التطرق لعقد الإمتياز لكونه ذو طابع إداري يرتب حق عيني عقاري وكونه محدد المدة، وذو محل معين.

### أولا: عقد الإمتياز ذو طابع إداري

لم يذكر المشرع صراحة في أحكام هذا القانون على طبيعة العقد إلا أنه يقصد بمصطلح عقد هو العقد الإداري، إستنادا إلى المادة 04 والعناصر المذكورة فيما تصب في مقومات العقد الإداري، والتي مفادها أن أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام متمثلا في الدولة المانحة للإمتياز .

<sup>1</sup> القانون رقم 87/19 تم إلغاءه بالقانون 03/10.



إن عقد الإمتياز مرفق بدفتر الشروط ملحق به ويتضمن أحكام إستثنائية وذلك لا يكون إلا في العقود الإدارية<sup>1</sup> كما أنه يختلف نوعا ما عن حق الإمتياز المنصوص عليه نص المادة 982 من القانون المدني .

### ثانيا: عقد الإمتياز قابل للنقل

حق الإمتياز يمنح مقابل إتاوات سنوية يتحملها المستفيد من الإمتياز، وكذا أن عقد الإمتياز قابل للنقل عن طريق التنازل والتوريث كما أنه قابل للحجز على الأملاك السطحية دون الأرض ، كما يمكن رهن هذا الحق<sup>2</sup>

### ثالثا: حق الإمتياز قابل للرهن

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

رابعا: عدم إمكانية تجريد حق الإمتياز من المستثمر إلا في نزع الملكية للمنفعة العمومية

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

<sup>1</sup> راجع المادة 3 من الملحق 3 من دفتر الشروط المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 79 سنة 2010.  
<sup>2</sup> فرشة كمال، فراحي عماد الدين ، إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز وفقا للقانون 10-03 ، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، جامعة ريج بوعرييج، الجزائر، العدد الثاني، مارس 2020، ص 205.



وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 والذي صدر تطبيقا للمادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997.

والمرسوم التنفيذي رقم 89-52<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 90/50<sup>2</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 90/51<sup>3</sup>

والمرسوم التنفيذي رقم 90/52<sup>4</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 10/326<sup>5</sup> وكذا القانون رقم 08/16<sup>6</sup> المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

وكذا القانون رقم 83-18<sup>7</sup> والمرسوم رقم 83-724<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 89/52 المؤرخ في 12 رمضان عام 1409 الموافق ل 18 أبريل سنة 1989 يتضمن تعديل ، القانون الأساسي للمزارع النموذجية، جريدة رسمية رقم 16 بتاريخ 19/04/1989.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 90/50 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 6 فبراير 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية، الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87/19

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 90/51 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 06 فبراير سنة 1990 يحدد كيفية تطبيقات المادة 28 من القانون رقم 87/19 المؤرخ في 8/12/1987 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية رقم 06 بتاريخ 7/02/1990

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 90/52 المؤرخ في 10 رجب 1988 الموافق ل 6 فبراير 1990 يحدد كيفية تطبيق المرسوم رقم 88/170 المؤرخ في 13-9/1988 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لتعاونية الخدمات الفلاحية جريدة رسمية رقم 06 بتاريخ 07-02-1990.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق ل 23-12-2010 المحدد لكيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

<sup>6</sup> القانون 08-16.

<sup>7</sup> القانون رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13 أوت 1983 يتضمن حيابة الملكية العقارية الفلاحية

<sup>8</sup> القانون رقم 83/ 724 المؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق ل 10 ديسمبر سنة 1983 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83 / 18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل 13/08/1983 يتضمن حيابة الملكية العقارية الفلاحية.



والمرسوم التنفيذي رقم 92-289<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 96/63<sup>2</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 96-459<sup>3</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 97/484<sup>4</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 97-490<sup>5</sup> والمرسوم والقانون رقم 90/30<sup>6</sup>

وتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر إمتاز بخصوصية هامة وهي أن الجزء الكبير من الأراضي الفلاحية تابعة للدولة بالمقارنة مع الملكية الخاصة، حيث أن سياسة الإستثمار العمومي على إختلاف أنماط تسيره في ظل التوجه الإشتراكي أو إقتصاد السوق ، في العقار الفلاحي كانت هي الهيمنة في ظل غياب قطاع خاص قوي وحيوي إن الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي مفتوح وبتحفيزات كبيرة لأن المراد هو تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الإستثمار المباشر بما يحفظه كقيمة مضافة للإقتصاد الوطني طبقا للمادة الأولى من الأمر رقم 01-03<sup>7</sup> " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية ... إذ جاء الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار لتحديد النظام المطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية خاصة منه من كان مصحوبا

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 5 محرم عام 1413 الموافق ل06 يوليو 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفية إكتسابها.

<sup>2</sup>.المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 7 رمضان عام 1416 الموافق ل27 يناير 1996 يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الإعتراف لصفة الفلاح وكيفية ، جريدة رسمية رقم 07 بتاريخ 18/01/1996<sup>2</sup>.

<sup>3</sup>المرسوم التنفيذي رقم 96-64 المؤرخ في 07 رمضان 1416 الموافق ل27 يناير 1996 يحدد إطار تنظيم المهن الفلاحية المشتركة ، جريدة رسمية رقم 15 مؤرخة في 28-02-1996.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 97-484 مؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق ل15/12/1997 يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية

<sup>5</sup>المرسوم التنفيذي 97-484 مؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق ل15/12/1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 83 بتاريخ 17/12/1997.

<sup>6</sup>المرسوم التنفيذي 97/490 مؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق ل20/12/1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 84 بتاريخ 21/12/1997.

<sup>7</sup> المادة الأولى من الأمر 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمنتم ، الجريدة الرسمية العدد رقم 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.



بالتكنولوجيا الحديثة، كذلك جاء في الأمر مبدأ ضمان معاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين طبيعيين كانوا أو معنويين.

إن العقار الصناعي يجري الإستثمارات ذات الطابع الصناعي بمفهومها الواسع المرتبط بالأنشطة الإقتصادية المختلفة.

أما الإستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلياً ، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لكيفيات وشروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن الإمتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية<sup>1</sup>.

#### رابعاً: عقد الإمتياز دو محل معين

عقد الإمتياز يحدد الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية التي يمارس عليها حق الإمتياز وهذا بإستقراء أحكام القانون رقم 03-10 لاسيما المادة 04 منه فمن خلال التعريف الوارد في نص المادة 04 أنه أضاف الأملاك السطحية المتصلة بالعقار الفلاحي لاسيما المباني والأغراس، ومنشآت الري بناء على دفتر شروط لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

#### الفرع الثاني: الخصائص الخاصة بعقد الإمتياز

##### أولاً: حق الإمتياز قابل للتنازل

فمن يرغب في التنازل عن حق الإمتياز يجب عليه التقيد بالأحكام الخاصة المنصوص عليها في القانون 03-10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ويلاحظ أن المادة 14 من

<sup>1</sup>معاقة خيرة، سنوسي علي، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 120



القانون 10-04 أجازت أن يكون التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستثمر للمدة المتبقية بشرط أن يكون سبب التنازل راجع إما لحالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

وإعمالا لمقتضيات المادة 12-13 من القانون رقم 03/10 وباعتبار أن حق الإمتياز يخول حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض، فإن القانون رقم 03/10 اعتبر حق الإمتياز حق عيني عقاري قابل للتنازل وبالنتيجة تعين إتباع إجراءات بيع العقار من تسجيل وشهر وإفراغ عقد التنازل في الشكل الرسمي إعمالا للمادة 324 مكرر من القانون المدني<sup>1</sup>.

### ثانيا: حق الإمتياز يرتب حق عيني عقاري

جاء في المادة 12 من القانون رقم 03/10 بغض النظر عن أحكام القانون المدني<sup>2</sup> يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض.

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

ويتضح جليا من أحكام المادة 12 أعلاه، أن المشرع الجزائري أنشأ نوعا جديدا من الحقوق العينية غير تلك المعروفة في القانون المدني، ويتعلق الأمر بحق الإمتياز المنصب على

<sup>1</sup>الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

<sup>2</sup>الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد رقم 31 المؤرخة في 13/05/2007.



إستغلال الأراضي الفلاحية ، ينتقل للورثة وهذه الخصوصية تميزه عن حق الإنتفاع في القانون المدني، أي أن له طبيعة خاصة<sup>1</sup>

ولقد جاء القانون رقم 03/10 بألية عقد الإمتياز ينظم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وألغى في المادة 34 منه القانون 87-19 وذلك كنتيجة للمساوئ التي أبرزها هذا الأخير والتي منها:

وضعية المستغلين المتميزة بعدم الإستقرار من إهمال للأراضي الفلاحية، المشاكل الداخلية للأعضاء المستثمرة أو كرائها وتحويل الأراضي الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما أن الأملاك ثم التنازل عنها ولم تسدد قيمتها بالإضافة إلى التغيرات المتكررة للأعضاء.

### ثالثا: عقد الإمتياز محدد المدة:

حق الإمتياز تمنحه السلطة المانحة لمدة لا تتجاوز 40 سنة وللمستفيد الحق في طلب تجديد هذا العقد عند إنتهاء المدة القانونية ، ويكون ذلك قبل 12 شهرا من نهاية مدة العقد ويودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبهذا تكون الدولة تخلت عن خاصية الديمومة التي كانت ممنوحة في ظل القانون 87/19 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية، الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية ، ويتم تحديد المدة بموجب دفتر الشروط المعد من طرف الدولة بصفتها السلطة مانحة الإمتياز<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>صافة خيرة، سنوسي علي، عقد الإمتياز كألية لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص121.  
<sup>2</sup>فاطمة الزهراء لعامرة، عقد إمتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2016-2017، ص13.



والمتمضمن قانون المالية والذي يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام القانون رقم 87-19 والمدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>

وبلاحظ أن المرسوم أعلاه إستعمل عبارة إسترجاع بدل نزع الملكية للمنفعة العمومية على أساس أن الدولة مالكة للرقابة فيما يخص الأراضي الفلاحية الممنوحة وقبل صدور المرسوم أعلاه لم يكن هناك أي نص خاص بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ينظم كيفية تجريد الحقوق العقارية الممنوحة من الدولة وكل ما كان موجودا نص المادة 42 من القانون رقم 87-19 التي لم يذكر فيما سبب التجريد أو التحديد وإنما ذكرت أن ذلك يتم حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به أي قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية وبإستقراء ما ذكر أعلاه يستخلص أنه فيما عدا حالة إدماج الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في قطاع عمراني ففي حالة التجريد أو التحديد يرجع إلى الأصل وهو القانون رقم 11/91.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16/9/2003 المحدد لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني

<sup>2</sup>القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم



## المبحث الثاني: الأطراف المتعلقة لمنح عقد الإمتياز الفلاحي ونطاق تطبيقه والإجراءات المترتبة عليه

لقد تناولت المادة 4 من القانون 03/10 تعريف عقد الإمتياز الفلاحي ومدة العقد بالإضافة إلى أطراف عقد الإمتياز والتي تتمثل في المستثمر وصاحب الإمتياز والدولة مانحة الإمتياز ونطاق تطبيقه الذي ينص على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة.

وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال أطراف عقد الإمتياز الفلاحي ونطاقه كمطلب أول والإجراءات المترتبة عليه كمطلب ثاني.

### المطلب الأول: أطراف ونطاق تطبيق عقد الإمتياز

ونقسم المطلب إلى فرعين : الأول يتمثل في أطراف عقد الإمتياز والثاني يتمثل في نطاق تطبيقه

#### الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز الفلاحي

##### أولاً: المستثمر صاحب الإمتياز

عرفت المادة 04 من القانون 03/10 المستثمر صاحب الإمتياز على أنه شخص طبيعي جزائري الجنسية وأن يكون عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية<sup>1</sup> وحائز على عقد إداري مشهر في المحافظة العقارية أن يكون قد وفي بـالإلتزاماته بمفهوم القانون 19/87<sup>2</sup> والمتمثلة في دفع ثمن ثمن الممتلكات المتنازل عنها ودفع الإتاوة.

<sup>1</sup> بن روقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية

<sup>2</sup> راجع المواد 16-17-18، من القانون 19/87.



- أن لا يكون من المقصيين<sup>1</sup> بسبب خرقهم لأحكام تشريعية وتنظيمية أو كان موضوع إسقاط حق عن طريق القضاء ، ا، تم إلغاء إستفادتهم بموجب قرار ولائي.
- أن يقدم المستثمر تصريح شرفي مصادق عليه متضمنا جريا معينة لأملك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 والمتمثلة في دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها ودفع الإتاوة.

وفي حالة إخلاله بالتزامه للإرادة الحق في فسخ العقد بإرادتها المنفردة حسب المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 03/10 ، حيث يتم التحقق من إخلاله بالتزامه عن طريق تحقيق من طرف لجنة ولائية يترأسها الوالي بعد إرسال الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### ثانيا: الدولة المانحة للإمتياز

تقوم الدولة بإجراء عقود الإستغلال وتسيير المرافق العامة تحت مسمى عقود الإمتياز ، وذلك بإعتبار حافزة للثروات الطبيعية ومواردها وحاميتها وأيضا بإعتبار هذه الثروات من الأموال العامة وعليها حسن إستغلالها ولها أن تمنح إمتيازاً لأي مورد من مواردها كفترة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية، وعليه نقول أن الدولة هي الطرف الأصيل في عقد الإمتياز الفلاحي<sup>2</sup>

ومن هذا المنطلق كان لابد أن يقوم المشرع الجزائري بإعادة النظر في السياسات المنتهجة ، حيث أنه قام بإلغاء التشريعات القديمة وذلك بإصداره لقانون 08 / 16 المؤرخ في 03 سبتمبر 2008.

<sup>1</sup>راجع المادة 07 من القانون 03/10.

<sup>2</sup>الزويير بريك



وأبرز الدور الأساسي الذي تتمتع به الدولة بإعتبارها مالكة للأرض الفلاحية التابعة لأملأها الخاصة وذلك خلال القانون 03/10 ،حيث أن هذه الأراضي التي تعتبر من أخصب وأجود الأراضي تخضع لرقابة الدولة فإذا كان صاحب الإمتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فالدولة تملك الرقابة عليها بمعنى أنه على المستثمر مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض وإحترام تخصيصها<sup>1</sup>

وتفاديا لنتائج السياسات السابقة فقد تم تحديد مدة العقد في القانون الجديد ، حيث أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية هو الذي يمثل الدولة ، وذلك بإعتباره منظم وضابط السياسة العقارية الفلاحية وله سلطة التعاقد مع المستثمر وهذا ما نصت عليه المادتين 05 و06 من القانون 16/08 حيث نصت المادة 06 على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يمكنه أن يقتني أي مستثمرة أو أرض فلاحية أو ذات طابع فلاحي، تسند تهيئتها أو تثمينها أو إصلاحها عن طريق التقاعد كما أن المشرع أعطى صلاحيات واسعة للديوان كإمكانية التنازل في إطار ممارسة مهامه عن الأراضي الفلاحية وتهيئتها وتثمينها لحساب الدولة<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق عقد الإمتياز الفلاحي

عقد الإمتياز كغيره من العقود له نطاق تطبيق خاص به وفي هذا الفرع سنبين نطاق تطبيق عقد الإمتياز الذي ينقسم إلى موضوع العقد ومدته والإتاوة الإجارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>فاطمة الزهراء لعامرة، المرجع السابق، ص18.

<sup>2</sup>الزوبير بريك، المرجع السابق، ص30

<sup>3</sup> بثينة خللفة، مريم حاجي، إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الإمتياز - دراسة مقارنة- مذكو لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة قالمة2022-2023، ص30.



## أولاً: موضوع العقد

بطبيعة الحال فإن موضوع العقد ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها والتي كانت خاضعة لقانون 87-19 وكذا المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 وهذا مانص عليه القانون 03/10 في المادة 02 منه وقد أضاف المشرع وعا آخر من المستثمرات الفلاحية وهي المستثمرات الفلاحية الفردية ونص على ذلك في ابلمادة 09" يمكن إستثناء الإستغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات المحددة"<sup>1</sup>

وقد نص المشرع في المادة 03 من القانون 03/10 على إستثناء الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز مهام موكلة إليهم، كالمزارع النموذجية ومؤسسات التكوين والبحث ومعاهد التنمية اليت لايتضمنها عقد الإمتياز، ويكون الإستغلال و الإستثمار يكون فقط

في الأراضي الفلاحية وفق ما هو منصوص عليه في القانون حيث أن الإستثمار يكون فقط على الأراضي المتوفرة دون المساس بأراضي المنتجين ، والسعي إلى إنتاج الخيرات خدمة للأمة ولرفع الإقتصاد الوطني وتحقيق الإكتفاء الذاتي بالإضافة إلى عصرنة وسائل الإنتاج<sup>2</sup>

## ثانياً: مدة العقد

يعتبر عقد الإمتياز من العقود المحددة المدة وهو من العقود الزمنية ومنه فإن مدة العقد لها أهمية بالغة في عقد الإمتياز ، حيث يتم الإلتزام بالحقوق والواجبات طيلة مدة العقد

<sup>1</sup>المادة 9من القانون 19/87 السابق الذكر.

<sup>2</sup>إسماعيل شامل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002، ص73.



المتفق عليها ، حيث يجب أن تكون المدة معلومة ومحددة وذلك حسب المادة 476 من القانون المدني<sup>1</sup>

وإنطلاقاً من هذه المدة يتم تحديد مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر، ونصت المادة 04 من القانون 03/10 على أنه مدة عقد الإمتياز تكون 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد وذلك بطلب من المستفيد صاحب الإمتياز وفي حالة وفاته تنتقل إلى الورثة للمدة المتبقية للعقد، ويبدأ سريان مدة العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية.

### ثالثاً: الإتاوة الإيجارية

الإتاوة هي مبلغ يتم الإتفاق عليه بين الأطراف في مجلس العقد مقابل حصول صاحب الإمتياز على المنفعة وحق الإستغلال، ونص المشرع على الإتاوة في المادة الرابعة من القانون 03/10 وهي مبلغ زهيد مقارنة بقيمة الأرض وذلك لتشجيع على خدمة الأرض وتحسين قدراتها الإنتاجية<sup>2</sup>

وقد نظمت الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني طريقة دفع الأجار، فيكون الدفع حسب هذه المادة نقداً أو بتقديم أي عمل آخر ونصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه يجب أن تكون الأجرة معلومة وثابتة في العقد وهذا ما جسده المرسوم التنفيذي 326/10 في الملحق المتعلق بدفتر الشروط، وجدير بالذكر أن الإتاوة الإيجارية السنوية يتم دفعها على نفع الأرض لا على الإنتاج أو النحل<sup>3</sup>

والتقاعس عن دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين يؤدي إلى إسقاط الحق وفسخ العقد الإداري من قبل الإدارة ، ويتم تحديد مقدار الإتاوة بموجب قانون المالية، حيث تم تحديدها لأول مرة

<sup>1</sup>أحمد باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، 2004، ص53.

<sup>2</sup>الزويبير بريك، المرجع السابق، ص33.

<sup>3</sup>بثينة خلافة، مريم حاجي، المرجع السابق، ص31.



في قانون المالية التكميلي لسنة 2010 في المادة 41 منه المعدلة بموجب المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الإجراءات المترتبة لمنح عقد الإمتياز الفلاحي

نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية في الدولة لإعتبارها مصدر لتحقيق الأمن الغذائي نص القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الإمتياز يكون بموجب عقد مبرم بين المستثمر الطالب للإمتياز وبين الدولة المانحة لحق الإمتياز، ولا يعطي هذا الحق إلا :

بإتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا وفي حالة توفرها يمنح حق الإمتياز لطالبه ويصبح بالمستثمر صاحب الإمتياز ، ومنه سنطرق إلى هذه الإجراءات التي يمنح بها عقد الإمتياز أما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز كنوع أول أو عن طريق إعلان الترشح كفرع ثاني

### الفرع الأول: حالة المنح عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز

حتى تتم عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز يجب أولا إيداع ملف إداري من قبل المستفيد في إطار أحكام القانون 87-19 بصفة فردية خلال المدة المحددة في القانون 03/10 في المادة 30 منه ، ثم تتم دراسة الملف على مستوى الجهات الإدارية المختصة، فإن لم يتم إيداع طلب التحويل تترتب على ذلك إتباع مجموعة من الإجراءات ضد المنتج المتخلي عن حقه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية، عدد 49 معدلة ومنتمة بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي 2011 ، الجريدة الرسمية ، رقم 46.

<sup>2</sup> بلحاج جيلالي، المرجع السابق، ص 93.



## أولا :إيداع ملف التحويل

يستوجب على المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية في إطار القانون 19/87، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية ، على أنه يودع ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بصفة فردية من كل عضو في مستثمرة فلاحية علما أن الأجل الممنوح لهؤلاء لايتعدى 18 شهرا من تاريخ نشر القانون رقم 03/10 في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>

رغم هذا فإنه لا يعني أن كل من إستفاد من حق إنتفاع دائم طبقا لأحكام قانون 19/87 يمكنه إيداع طلب تحويل حقه إلى إمتياز ، حيث حصر المشرع فئة المعنويين بالتحويل بموجب المادة 05 من قانون 03/10 في أعضاء المستثمرات الفلاحية أورثتهم في حالة الوفاة ، الذين يجوزون على عقد إستغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في القانون الجزائري في المقابل أقصى المشرع بموجب المادة 07 من القانون رقم 03/10 من الإستفادة من إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز الأشخاص الذين إكتسبوا حقوق إنتفاع أو أملا م سطحية خرقا للقانون أو الذين أسقط حقهم في الإنتفاع بالطريق القضائي وكذا الأشخاص الذين تم إلغاء قرارات إستفادتهم من طرف الولاية<sup>2</sup>

إنطلاقا مما سبق يشير موضوع تحديد فئة الأشخاص المعنويين بعملية التحويل مسألة قانونية في غاية الأهمية تتمثل في الحالة التي يكون فيها المستفيد من حق الإنتفاع الدائم في قانون 19/87 والموفى بكل الإلتزامات المفروضة عليه يرفض تحويل حقه العيني العقاري إلى حق إمتياز مؤقت وبالتالي لم يقدم طلب التحويل خلال الأجل القانوني المحدد في المادة 30 من القانون 03/10.

<sup>1</sup>راجع المادة 30 من القانون رقم 10-03.

<sup>2</sup>طبيب قبائلي، إستغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في القانون ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والإقتصادية ، المجلد 57، العدد 02، جامعة بجاية 2020، ص 597.



إعتبار أن حق الإنتفاع الدائم الناتج عن قانون 19/87 حق مؤيد قابل للنقل والتنازل والحجز عليه ويجوز صاحبه عقدا رسميا مسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية، فإن المستفيد من هذا الحق العيني يتمتع بحق مكتسب لا يمكن حرمانه منه بحجة إلغاء القانون الذي كرسه .

إذ يجب أن يشتمل على جميع الوثائق والمستندات المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمتعلقة أساسا بوثائق الحالة المدنية<sup>1</sup> وتتمثل مكونات الملف في:

- إستمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 10-326
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها
- شهادة فردية للحالة المدنية
- نسخة من مخطط العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفق القانون 19/78.
- محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 326/10.
- توكيل يتم إعداده من قبل الورثة لدى موثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup>

<sup>1</sup> طيب قبائلي، المرجع السابق، ص 598.

<sup>2</sup> مادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية لسنة 2010، العدد 76.



في حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تعيين أو رسم حدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التعديل موضوع تعيين، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد تعيين مخطط المسح<sup>1</sup>

ويتم إيداع الملف من قبل المستثمر مقابل وصل الإستلام وحددت آجال تقديم الملف ب18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذارين عن طريق محضر قضائي، ومدة كل إذار شهر واحد، وعند إقتضاء المدة يعتبر المستثمر أو في حكم المتخلفين عن حقوقهم في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز وتسترجع الأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة لها في هذه الحالة من قبل إدارة أملاك الدولة<sup>2</sup>.

إن القانون رقم 03-10 جعل مدة عقد الإمتياز المنصب على إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مؤقت متخليا بذلك عن فكرة تأييد الإنتفاع وأن مايؤخذ على المشروع الجزائري مساسه بحق مكتسب للفلاحين خاصة مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، فلا يجوز المساس بالحقوق المكتسبة، إذ جاء في نص المادة 06 من القانون 87-19: " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة<sup>3</sup> فالمادة أعلاه جعلت من حق الإنتفاع دائما غير محدد بمدة معينة وهو نفس النهج الذي كان متبعا في الأمر 68-653.

كما أنه حدد أقصى مدة دون الحد الأدنى والذي يخضع لإرادة المستثمر وحسب المادة 14 من المرسوم 10-326<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 4 من المرسوم نفسه

<sup>2</sup> المادة 30، فقرة 1، 2 من القانون 03-10.

<sup>3</sup> القانون رقم 87-19 الملغى بالقانون رقم 03/10.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10/326.



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

### ثانيا: دراسة الملف:

نصت المادة 09 من القانون 03/10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10 على إيداع ملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث يتولى دراستها وذلك بإتصال مع مصالح أملاك الدولة وأيضا للجنة الولائية إذا تطلب الأمر، وبعد دراسة الملفات من طرف الديوان وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي<sup>1</sup> ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر فلاحى ويتم تحويله إلى مصلحة الشهر العقاري شهره.

### ثالثا: إعداد عقد الإمتياز

عند صدور قرار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالموافقة على ملق طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز وإمضائه لدفتر الشروط مع المستثمر ، يرسل الملف كما ذكرنا سابقا إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر ويخصص متساوية غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية ويتعين عليه في هذه الحالة تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل في الموضوع طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97/ 490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>،

<sup>1</sup>الزوبير بريك، المرجع السابق، ص38.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 84 سنة 1997.



وفي حالة تقديم الملف من طرف ممثل الورثة بعد عقد الإمتياز في الشيوخ بإسم كل الورثة تطبيقاً لأحكام الميراث المنصوص عليها في قانون الأسرة.

ويشمل عقد الإمتياز علي البيانات التالية:<sup>1</sup>

- لقب وإسم وتاريخ الميلاد وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز
- الحصص المتحصل عليها في الشيوخ عند الإقتضاء
- مدة الإمتياز
- موقع الأرض وقوام الأراضي والأماك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك وبعد إستكمال كل الإجراءات يتم شهر العقد في المحافظة العقارية والهدف من القيام بعملية الشهر هو تثبيت العقار بما في ذلك حق الإمتياز للشخص المستفيد وإعلام الغير، ويرسل العقد بعد شهره إلى الديوان عن طريق إدارة أملاك الدولة الذي يقوم بتبليغه لصاحب الإمتياز.

### الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز الأراضي المتوفرة

للإستفادة من حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة والتابعة للأملاك الخاصة للدولة يجب أن تتوفر في المترشح شروط.

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرات الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين
- المستثمرين اصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية وقيمون لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وهذا الترتيب جاء مراعيًا لحق الشركاء في المستثمرة ولحق المجاورين بإعطائهم الأفضلية الأولى وهذا نتيجة الإمكانية ممارستهم لحق الشفعة.

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي 326/10.



فإن لم يكن فهناك شركاء في الشروع ولا مستثمرين مجاورين ، فتمنح الأولوية للمتشحين الذين لهم مؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريعه لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، وفي حالة تعدد المترشحين فإن اللجنة المكلفة بدراسة هذه الملفات تقوم بتقييم مشاريع وعصرنة المستثمرات على أساس معايير تتعلق ببرنامج الإستثمارات والمؤهلات العلمية والتقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب الشغل وآجال الإنجاز وإنتاج البذور والشتلات المكثرة وكل معيار آخر يتلائم مع حقائق المنطقة المعينة أو برنامج التنمية الفلاحية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: تقديم ملفات الحصول على عقد الإمتياز

يمنح من باب الإستثناء عقد الإمتياز إلى أشخاص آخرين نصت عليهم المادة 17 من القانون 03/10 وفقل لشروط وإجراءات محددة وفيما يلي تناول الطلبات المنعدمة من الفئة الأولى والمتعلقة بتحويل حق الإمتناع الدائم إلى حق لإمتياز ثم تليها طلبات المستثمرين الجدد أي الطلبات المتعلقة بالحصول على عقد الإمتياز لأول مرة على الأراضي المتوفرة

### أولاً: طلبات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز

ونصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10<sup>2</sup> على مجموعة من الوثائق ينبغي أن ترفق بطلب التحويل كما يرفق الطلب يرفق الطلب بمحضر جرد معني يكون وفق النموذج بالمرسوم التنفيذي رقم 326-10.

### ثانياً: طلبات المستثمرين الجدد:

ويقصد بالمستثمرين الجدد الأشخاص المذكورين 03/10<sup>1</sup> وهم أصحاب المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين وأشخاص لهم مؤهلات علمية أو تقنية

<sup>1</sup>أنظر المادة 06 فقرى2 من القرار الوزاري المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كفيات إعلان الترشح ومعايير إختيار المترشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملك السطحية التابعة للأملك الخاصة ج ر، عدد44 المؤرخ في 2013/09/15.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10/326



### الفرع الرابع: إصدار عقد الإمتياز

بعد تقديم طلبات الحصول على عقد الإمتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يشاركه في دراستها وتخصيصها اللجنة الولائية المستحدثة لهذا الغرض لتنتهي مناقشة الملفات بإرسالها إلى إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية مرفوقة بدفتر الإمتياز لإعداد عقد الإمتياز وشهره في المحافظة العقارية وكذا تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية المستحدثة بموجب قانون التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>

### أولاً: الهيئات المتدخلة في منح عقد الإمتياز

قد تم إنشاء مصالح مركزية وهيكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني تعمل تحت 'شرف المدير مباشرة أمام هذه الهيئات التي تكون ممثلة بالمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي يتولى توقيع دفتر الشروط مع المستثمر.

### ثانياً: الهيئة المانحة لعقد الإمتياز

يتم إعداد عقد الإمتياز في مصلحة عمليات، وبالخصوص أمام مكتب العقود الإدارية والمنازعات ، ويتم إعداد عقد الإمتياز بالتنسيق مع مجموعة الموظفين الإداريين وتحت إشراف مدير إدارة الدولة بالولاية وعند يتم إعداده بالشكل النهائي له حسب النموذج المعد لذلك فإنه بحال للمدير بإعتباره تحديد العقود من طرف مديرية أملاك الدولة ولايكون تلقائياً بل بعد تفويض من الوزير المكلف بالمالية.

أما إذا لم يراعي عقد الإمتياز في تحريره الشروط والشكليات القانونية مجرد عقد عرفي بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري لإفتقاده للرسمية التي تعتبر من قواعد الشهر العقاري.

<sup>1</sup>المادة 17 من القانون 03/10.

<sup>2</sup>الزويبير بريك، المرجع السابق،



## خلاصة الفصل الأول:

يعتبر العقار الفلاحي من أهم القطاعات الحساسة بإعتباره ثروة حقيقية للدولة، حيث بدر أموال طائلة على الخزينة العمومية في إطار التنمية الإقتصادية المستدامة، كما يعمل على تحقيق الإكتفاء الذاتي والأمن الغذائي وإنهاء التبعية للخارج.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للعقار الفلاحي من الناحية التنظيمية، ولهذا وضع ترسانة من القوانين والمراسيم من أجل ضمان حسن إستغلاله وحمايته.

لذلك يعتبر عقد الإمتياز الطريقة الأمثل لتنظيمه وحمايته من السطو والنهب، حيث حدد المشرع في القانون 03/10 مفهوم عقد الإمتياز وأطرافه المتمثلين في المستثمر صاحب الإمتياز والدولة المانحة للإمتياز، كما حدد القانون نطاق تطبيق العقد وتتمثل في موضوع العقد ومدة العقد والإتاوة .

## الفصل الثاني

الإمتياز كنمط لإستغلال الأراضي الفلاحية

في إطار القانون رقم 30 / 107



### الفصل الثاني: الإمتياز كمنط لإستغلال الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 03/107

إن نظام إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق عقد الإمتياز نظام ترتب مجموعة من الشروط والآثار القانونية المتمثلة في الحقوق والإلتزامات التي تترتب على المستثمر صاحب الإمتياز وذلك من أجل ضمان التسيير والتنظيم والإستغلا الأمثل، والحسن للأرض الفلاحية، وقد أشار المشرع إلى هذه الشروط والحقوق والإلتزامات في القانون رقم 03/10 المحدد لكيفيات تطبيق عقد الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهناك أيضا مجموعة من الحقوق والإلتزامات التي تخص الدولة بإعتبارها صاحبة الرقابة وسنستعرض أهم النقاط السابقة في هذا الفصل حيث تضمن مبحثين المبحث الأول سنتطرق إلى الشروط والآثار التي تتعلق بفسخ عقد الإمتياز الفلاحي والمبحث الثاني خصصناه إلى تنفيذ عقد الإمتياز وإنقضاءه على الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 03/10.



### المبحث الأول: الشروط والآثار التي تتعلق بفسخ عقد الإمتياز الفلاحي

نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية في الدولة لإعتبارها مصدر لتحقيق الأمن الغذائي، نص القانون رقم 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 على أن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الإمتياز يكون بموجب عقد مبرم بين المستثمر الطالب للإمتياز وبين الدولة المانحة لحق الإمتياز، ولا يعطي هذا الحق إلا بتوفر مجموعة من الشروط المنصوص عليها قانون وفي حالة توفرها يمنح حق الإمتياز لصاحبه أي طالبه ويصبح يدعى بالمستثمر صاحب الإمتياز ويمنح عقد الإمتياز الفلاحي للمستثمر بعد إستيفائه لجميع الشروط<sup>1</sup> وبعد شهره أمام المحافظة العقارية تحت شرط البطلان فإنه يرتب مجموعة من الآثار كغيره من العقود الأخرى ومنه سنتطرق لشروط منح عقد الإمتياز الفلاحي كمطلب أول والآثار المترتبة عليه في المطلب الثاني

### المطلب الأول: شروط منح عقد الإمتياز الفلاحي

تتمثل شروط عقد الإمتياز في شروط تتعلق بأطراف عقد الإمتياز وهم المستثمر صاحب الإمتياز والدولة المانحة للحق كما هو منصوص عليه في المواد 4،5،7،19 من القانون 03/10 المحدد لكيفيات وشروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة بالإضافة للشروط المتعلقة بالأرض محل الإمتياز<sup>2</sup>

### الفرع الأول: شروط متعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز:

حددت المواد 05،06،07،09 من القانون رقم 03/10 الشروط الواجب توافرها في المستفيد ويجب التفرقة بين حالتين لمنح الإمتياز فإما عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم

<sup>1</sup> بثينة خلافة، مريم حاجي، إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الإمتياز ، دراسة مقارنة ، المرجع السابق ، ص 34.

<sup>2</sup> فيصل بوطبال، محمد رفاف، عقد الإمتياز في العقار الفلاحي، مذكرة ضمن متطلبات شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018-2019، ص65.



المنصوص عليه في قانون المستثمرات الفلاحية وإما بطريق أصلي بالحصول مباشرة على الإمتياز<sup>1</sup>

### أولاً: فئة المستفيدين في إطار القانون رقم 19/87

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

إضافة إلى أن طبيعة العمل المطلوب لإستغلال المستثمرة تتطلب دراية بالمجال الفلاحي وهو ما لا يمكن تصوره في الشخص المعنوي وقد ذكرت المادة 22 من القانون 19/87 أن لتنازل عن الحصة لا يمكن إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي<sup>2</sup>

إذ يجب تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب بشرط إستيفاء هذا الأخير للشرط بواسطة القانون رقم 19-87 في هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل مما ينبغي أن هذه التعليلة قد ضربت عرض الحائط كل النصوص القانونية التي تنص على رسمية المعاملات العقارية وعلى شعرها في المحافظة العقارية ناهيك عن قاعدة لا إجتهد مع النص وطبقا للمادة 05 من القانون 03-10 تمنح أيضا الأولوية في الإستفادة من حق الإمتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين إكتسبوا حقوق عينية عقارية في إطار القانون رقم 19/87 بموجب قرارات ولائية، وحتى سبقت الإشارة إلى أن حق الإنتفاع الدائم والحقوق الأخرى ثبت في ظل القانون رقم 19-87 بعقد إداري مسجل ومشهر في المحافظة العقارية أو عقد توثيقي.

<sup>1</sup>المواد 07-09 من القانون 03/10.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 326/10.



وعليه فإن قرارات الإستفادة الصادرة من الوالي لا تنقل الحقوق الفنية العقارية وإنما تعتبر بمثابة رخص الإستغلال ترتب حقوق للمستفيدين في مواجهة الإدارة وذلك إلى حين إعداد العقد الإداري الذي يترتب على إشهارة نقل هذه الحقوق إلى المستفيدين بل حتى الجهات القضائية رفضت الإعتراف بقرارات الإستفادة المقدمة من المستفيدين لإثبات إدعاءاتهم في حالة النزاعات حول الأراضي، إذ يتطلب منهم الإثبات بالعقد الرسمي، ويدخل الجائزون على القرارات الولائية في نزاعات، طالما أن قرار الإستفادة لا يسمح لهم إلا بمباشرة الإستغلال الفعلي للأراضي في إنتظار إستكمال إجراءات إعداد العقد الإداري<sup>1</sup>

فكان يجدر بالمشرع أن يلزم هذه الفئة من المنتجين بتسوية وضعيتهم القانونية أمام إدارة أملاك الدولة، خلال فترة محددة وبعد تسليمهم للعقود الإدارية المشهورة المثبتة لحقوقهم العقارية يتسنى لهم إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

### ثانيا: فئة المستثمرين الجدد

نصت المادة 17 من القانون رقم 03/10 على أنه يمنح الإمتياز لأصحاب الإمتياز المتبقين من المستثمرات الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين وأصحاب الإمتياز المحاذين وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها ويشترط في هؤلاء أن يكونوا أشخاصا طبيعيين من جنسية جزائرية وليس لهم سلوك معادي للثورة التحريرية وهي نفس الشروط المفروضة في القانون رقم 87-19<sup>2</sup> لكنهم يمارسون حق الإمتياز من أجل إنشاء مستثمرين فلاحية جديدة لم تكن قائمة من قبل وقد صدر في هذا الشأن المنشور الوزاري المشتركين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التنمية الريفية.

<sup>1</sup>سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2017-2018، ص 163.

<sup>2</sup> المادة 10 من القانون رقم 87-19.



يفهم مما تقدم أن المشرع قصر الإستفادة على الأشخاص الطبيعية دون المعنوية والسبب يرجع إلى كون القانون رقم 03/10 يفرض على المستثمرين أصحاب الإمتياز إدارة وإستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية وهو إمتداد للمستثمرات الفلاحية المنبثقة عن القانون رقم 87-19 الذي كان بدوره يفرض الإستغلال المباشر ، وهذا الإلتزام لا يمكن تصوره لو كان المستفيد شخصا معنويا، ويتم إثبات هذا الشرط عن طريق بطاقة و<sup>1</sup>أما بالنسبة للجنسية الجزائرية ، فلا يخلو أي نص ينظم إستغلال الأراضي الفلاحية الوطنية من هذا الشرط ، لإرتباط الأرض بالشخصية السيادة الوطنية ولعل رغبة المشرع في عدم الإستغناء عن هذا الشرط جعلته بدرجة في تعريف عقد الإمتياز الوارد في المادة 04 من القانون رقم 10-03.

#### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 19/88 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>2</sup>، فنصت المادة 10،09 من القانون 19/87 ( الملغى ) على الشروط اللازمة للحصول على العقد الإداري المثبت للحقوق العينية العقارية والذي على أساسه يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية، وكان مدير أملاك الدولة وفق هذا القانون هو المسيطر الفعلي والوحيد في إعداد هذا العقد وعليه فإنه مجرد توفر الشروط المنصوص عليها في المواد 9،10 يتم منح عقد الإمتياز.

إلى أنه بعد صدور القانون 03/10 إختلف الأمر وذلك من أجل تحقيق المساواة وتوفير مصداقية أكبر في منح الإمتياز ، حيث أصبح منح عقد الإمتياز عن طريق إدارة أملاك

<sup>1</sup>سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 164.

<sup>2</sup>المادة 02 من القانون 03/10.



الدولة لا يمكن بطريقة مباشرة بل يتم أولاً بتوقيع دفتر الشروط النموذجي بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومن طرف اللجنة الولائية ، ثم بناء على هاته الدراسة يقبل الطلب أو يرفض بسبب نقص في الملف أو بسبب لبس وفي حالة قبول الطلب يصدر عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة وتستكمل الإجراءات المتعلقة به<sup>1</sup>

### أولاً: الأراضي المعنية بأحكام القانون رقم 03/10:

بستقراء القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، نجد أنه لم يشترط سوى أن تكون الأرض محل الإمتياز من الأملاك الوطنية الخاصة والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي إلى قانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

إن الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة متكون من عدة أراضي من مصادر مختلفة إذ أن القانون رقم الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها عن طريق التنظيم، ليصدر فعلاً المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية .

وحسب المادة الثانية من هذا المرسوم ، تتولي هذه المؤسسات مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية والبحث والتكوين والإرشاد، وحسب المادة 4 منه، تستغل هذه الأراضي عن طريق عقد الإمتياز المنظم بأحكام هذا المرسوم، كما تخرج من نطاق في إستغلالها لأحكام القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقات المعدل والمتمم والمراسيم

<sup>1</sup>سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 171.



التنفيذية للمزارع النموذجية التي تجري فيها التجارب وفي حقيقة الأمر فإن هذه المزارع هي مؤسسات زراعية قائمة بذاتها هدفها ربحي أكثر منه بحثي أو علمي أو المزارع التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي<sup>1</sup> أو تلك التابعة لمعاهد المنتجة.

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة على عقد الإمتياز الفلاحي

إن تنفيذ عقد الإمتياز يترتب مجموعة من الحقوق للمستثمر صاحب الإمتياز كما يقع على عاتقه طائفة من الإلتزامات وذلك خلال الملحق الثالث للمرسوم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيقاتها الإمتياز و لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وسندرس في الفرع الأول حقوق المستثمر صاحب الإمتياز وفي الفرع الثاني إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز<sup>2</sup>

### الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

يعتبر حق الإمتياز أهم حق يترتب لفائدة المستفيد " المستثمر صاحب الإمتياز " وبموجب قانون 03/10 فإن حق الإنتفاع الدائم يحول إلى حق إمتياز كما ذكرنا سابقا مبدأ تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بشكل الركيزة القانونية التي بني عليها قانون 03-10.

يمنح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها ،التي كان قانون 19/87 قد منح حق الملكية للمستثمر على جميع الممتلكات الموكلة لذمة المستثمر ما عدا الأرض طبقا للمادة 07 منه<sup>3</sup> ومن أهم الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الإمتياز تتمثل في ما يلي:

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون رقم 19/87.

<sup>2</sup> نوال يحيوي، هند بوعموشة، إستثمار العقار الفلاحي في القانون الجزائري عن طريق الإمتياز ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، قانون الأعمال، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة، 2019-2020، ص 29.

<sup>3</sup> المادة 7 من القانون رقم 19/87.



## أولاً: الحق في الإنتفاع بالقطعة الأرضية محل الإمتياز والإستفادة من أرباحه

للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الإستغلال الحر للأرض الفلاحية، والأملك السطحية الموضوعة تحت تصرفه بالإضافة إلى القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين للإستغلال الأمثل للأراضي<sup>1</sup> ( بعد ترخيص مسبق في الديوان الوطني الذي يعلم إدارة أملاك الدولة)

### أ. الإستغلال الحر للأراضي والأملك السطحية:

إن المستثمر يشغل الأرض والأملك السطحية و ينتفع بها لكل ما أعدت له كما يجب أن يكون الإستغلال لأغراض فلاحية، الإمتناع أو عدم الإستغلال يعتبر إخلالاً بالإلتزام يوجب الفسخ الإفرادي لعقد الإمتياز من الإدارة

### ب. الحق في كل تهيئة أو بناء فوضوي:

للمستثمر حق القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لإستغلال أفضل للأراضي الفلاحية لكن ذلك يكون بترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخطر إدارة أملاك الدولة.

ثانياً: الحق في إمكانية توقيع رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز

حسب نص المادة 12 من القانون 03/10 والتي تنص على : " بعض النظر عن أحكام القانون المدني يتحول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض" والقرض البنكي يعتبر أحد طرق لتمويل القطاع الفلاحي، هذا ما نصت عليه المادة 85 من قانون 08-16" يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص بما يأتي:

- الدعم المالي للدولة

- التمويل التعاضدي

<sup>1</sup>نوال يحيياوي، هند بوعموشة، المرجع السابق، ص40.



## - القرض البنكي

حق الإمتياز هو مال عقاري يخول للمستثمر صاحب الإمتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الإستثمار وكذلك قروض الإستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذي يستحيل عليهم تسديد ديونهم<sup>1</sup>

أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري، هو حق الإمتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد، يشترط في الراسب عليه المزداد أن يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وأن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل سريانقانون 19/87 وأن لا يصبح له أكثر من حق على مستوى الوطن، ويشهر بالمحافظة العقارية حكم رسم الزاد من طرف المحضر القضائي، غير قابل لأي طعن<sup>2</sup>.

## ثالثا: تأسيس رهن على حق الإمتياز

بالرجوع الساحة 882 من القانون المدني عرف المشرع الرهن بأنه عقد يكسب الدائن حقا عينيا على عقار للوفاء بدينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين في المرتبة في إستفاء حقه من ثمن ذلك العقار وحيث أن القانون المدني لم ينص صراحة على رهن الحقوق العينية العقارية، بل إشتراط أن يكون الرهن الرسمي واقع على عقار وهذا ما نصت عليه المادة 886 من القانون المدني، بل قيده بنص خاص وأشار على أن ثمار العقار المرهون يمكن أن تكون إرادتها محل تنفيذ، وعليه فإن حق الإمتياز الفلاحي قد يرتب بعد

<sup>1</sup>سلمي بقر، النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003، ص 140.

<sup>2</sup>بن رقية بن يوسف، كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، المرجع



الإستغلال ثمار ومزروعات تكون محل تنفيذ، وقد يرتب حق الإمتياز رهن حيازي بما أن الإنتاج الفلاحي المتكون سواء من ثمار أو مزروعات قابلة للبيع فيمكن لصاحب الإمتياز رهن حقه مقابل إستيفاء الدائن من إيرادات الثمار وهذا طبقا للمادة 948 من القانون المدني، حيث نصت المادة 12 من القانون 10-03 " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني الناتج من الإمتياز لفائدة هيئات الترضى " ، ويعتبر القرض البنكي أحد تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التف ضدي<sup>1</sup> فحق الإمتياز هو مال عقاري يخول صاحب الإمتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على فروض الإستثمار وكذلك قروض الإستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

تناولت المادتين 22 و23 من القانون 10-03 الإلتزامات الواقعة على المستثمر صاحب الإمتياز في حين أشارت المادة 4 من نفس القانون إلى إلتزام دفع الإتاوة.

### أولا: دفع الإتاوة

يعتبر أهم إلتزام يقع على عائق صاحب الإمتياز فهي حق مالي للدولة ومورد مالي للخزينة العمومية ويتم تحديد كيفية حساب الإتاوة حسب المناطق وبالهكتار سنويا في قانون المالية التكميلي ويتم دفعها لدى صندوق مفتشية أسلاك الدولة وتخص الأراضي دون الأملاك السطحية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 ، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 2008/08/10.

<sup>2</sup> سلمى بقر، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup> فاطمة الزهراء العمارة، المرجع السابق، ص 29.



كما أن المشرع الجزائري أصاب في تحديد الإتاوة بمبلغ معتدل محدد حسب توعية الأرض المستغلة عكس حق الإنتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين في إطار القانون 87-19 الذي كان مبلغا كبيرا والذي حدده القانون 88-33<sup>1</sup> المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

### ثانيا: إستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة:

يقع على عائق المتلقي صاحب الإمتياز الإعتداء بالأرض على الوجه الممنوح له دون الإخلال في طابعها الفلاحي فهذا الحق مؤقت ينتهي بإنهاء المدة المقررة في العقد ويعدم تجديده فيرجع للإدارة المانحة وهي صاحبة الرقابة للحق، أيضا لا يجوز للمستفيد إبرام عقد إيجار من الباطن على الأرض وأملكها السطحية حيث في حالة إبرامه للعقد فإنه يعتبر باطلا بطلانا مطلقا فلا يمكن إجازته وللإدارة المانحة الحق في فسخ عقد الإمتياز حسب ماجاءت المادة 03 من دفتر الشروط.

إذ لزم المشرع الجزائري المستثمر بإستغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة ذلك لتفادي إهمال هذه الأرض وتحويلها إلى أعمال لا ملة لما بالفلاحة ، عدم إستغلال هذه الأراضي أو الأملاك السطحية يعود خلال الإلتزام الملقى على عائق المستثمر صاحب الإمتياز طبقا للمادة 29 من القانون 10-03 تعرض صاحبه للعقوبة.

### ثالثا: المحافظة على إستمرارية المستثمرة الجماعية

إذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب إمتياز فإن أي تغييرا يطرأ على تشكيلة المستثمرة الفلاحية كوفاة عضو أو عدة أعضاء منهم أو فسخ عقد الإمتياز من

<sup>1</sup> القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1889، ح ر عدد 54 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1988.



طرف أحد الأعضاء، هذا لايؤدي إلى توقف الإستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الإمتياز<sup>1</sup>.

#### رابعاً: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية

على المستثمر صاحب الإمتياز إدارة مستثمته الفلاحية مباشرة وشخصياً إما إذا كانت المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الإمتياز فيتعين عليهم على وجه الخصوص تحديد طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكيفية توزيع إستعمال المداخل وذلك بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم طبقاً للمادة 22 من القانون 10-03.

يقوم أساس الإلتزام في مبدأ الأرض لمن يخدمها<sup>2</sup>.

نلاحظ أن القانون 10-03 أوجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب إتفاقية ملزمة لهم ولا يحتج بما على الغير لتقاضي النزاعات الداخلية بين المستثمرين أصحاب الإمتياز، خلافاً للقانون 87-19 الذي ترك الأمر جوازا للمستثمرين في تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم والتوزيع المحتمل للمهام بموجب إتفاق<sup>3</sup>

#### الفرع الثالث: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الإمتياز

بما أن الدولة طرف في عقد الإمتياز بإعتبارها سلطة مانحة للحق فإنه بمجرد تطبيق عقد الإمتياز تحصل على مجموعة من الحقوق والإلتزامات.

<sup>1</sup>المادة 24 من القانون رقم 10-03 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص216.

<sup>3</sup> سامية عامر، عقد الإمتياز وفقاً للقانون 10-03 مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق ، جامعة البليدة، 2012، ص43.



## أولاً: الحقوق

### 1. الحق في الرقابة:

وفقاً للقواعد العامة في العقود الإدارية فإن الإدارة تملك حق مراقبة وتوجيه المتعاقد معها أثناء تنفيذ التزاماته، ولا يتطلب وجود نص بالعقد يمنحها تلك السلطة ، ودون الاعتراف بأي نص يخطر عليها إستعمال حق الرقابة المتعلقة بالنظام العام، الأمر الذي لا يجيز للإدارة التنازل عن الإستعمال هذا الحق أو الإتفاق مع المتعاقد معها على الإعفاء منه<sup>1</sup> ويشترط التطبيق حق الرقابة أن يكون المتعاقد مع الدولة المانحة ينفذ إلتزاماته المذكورة في العقد.

وباعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً لمالك الرقابة وبهدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية وإحترام تخصيصها فيمكنه أن يقوم بالرقابة في أي وقت ، لكن المادة نصت على مراقبة النشاطات المقامة فقط أي التي يحتاج القيام بها إلى ترخيص من الديوان كالبناء أو التهيئة و النشاطات بها ذات طابع فلاحي، أن لإستغلال الأراضي وإستثمارها من عدمه لم يتطرق له نص المادة<sup>2</sup>

### 2. الحق في فسخ العقد

تقوم الإدارة بإبرام عقد الإمتياز من أجل تحقيق المصلحة العامة والتي تأخذ بعد إقتصادي في عقد الإمتياز فيمكنها إنهاء العقد بالإدارة المنفردة عن طريق الفسخ الإداري دون الحاجة إلى إستصدار حكم قضائي إذا تعارض تنفيذه مع المصلحة العامة أو أصبح هذا التنفيذ غير ذي جدوى لأن المصلحة العامة هي مرجع التعاقد ووسيلة لنهاية هذه المصلحة<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته قضاءً وتحكيمًا، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص32.

<sup>2</sup> بثينة خلافة، مريم حجاجي، المرجع السابق، ص49.

<sup>3</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع السابق، ص130



ويعتبر الفسخ الإداري من مميزات العقود الإدارية حيث يتم عن طريق قرار إداري صادر عن الإدارة وهنا يمكن الفرق بين العقود الإدارية والمدنية ، فقد يرتكب المتعاقد مع الإدارة خطأ فتعتمد الإدارة إلى المبادرة لفسخ العقد، في هذه الحالة يجوز للمتعاقد أن يلتمس من القاضي الإداري أن يحكم له بالتعويض بسبب هذا الفسخ.

### 3. الحق في الإتاوة

يعتبر مصطلح الإتاوة مصطلح مالي يشابه فكرة الضريبة إلا أنه يختلف عنه كون الإتاوة يتم فرضها بمقابل وهو الإنتفاع بالشيء في حين أن الضريبة ليس لها مقابل.

يحدد مبلغ الإتاوة بموجب قانون المالية ويتم دفع المبلغ كل سنة، ويعتبر مبلغ رمزي لا يتناسب مع قيمة الإنتفاع بالأرض، ولا يمكن للمستفيد أن يتهرب من دفعة أو يتحجج بعدم خدمة الأرض أو تلف المحاصيل أو حدوث كوارث طبيعية ويعود السبب في فرض الإتاوة على المستفيدين من قبل المشرع الجزائري إلى إمكانية مساهمة هذه المبالغ في تمويل إنجاز بعض المنشآت القاعدية للفلاحة كالبناء ومد قنوات الري وحتى تهيئة الطرق، ومنه فإن هذه الإتاوة تعود بالنفع على المستثمر الفلاحي بطريقة غير مباشرة.

وتقوم لجنة ولائية يترأسها مدير المصالح الفلاحية بتصنيف الأرض الفلاحية طبقا للتصنيف الذي جاء به المرسوم التنفيذي 12-124 لتحديد قيمة الإتاوة المفروضة عليها وذلك بعد تلقي تصريح من قبل المستثمر صاحب الإمتياز ، وبعد إعداد التصنيف يقوم رئيس اللجنة بإخطار مدير أملاك الدولة للولاية الذي يتولى إعداد الأوامر بالرفع لإرسالها إلى صاحب الإمتياز<sup>1</sup>

وقد نص القانون 10-03 على جزاء عدم دفع الإتاوة الذي يتمثل في الفسخ بالطرق الإدارية المنصوص عليها في المواد 28-29 من نفس القانون وكذا المادة 08 من الفصل الثالث

<sup>1</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 173.



للمرسوم التنفيذي رقم 10 -326 المتضمن دفتر شروط الإمتياز هي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>1</sup>

#### 4. الحق في إسترجاع الأراضي:

للدولة مانحة الإمتياز الحق في إسترجاع الحق العيني موضوع الإمتياز والأمالك السطحية المتصلة بالمستثمرة الفلاحية، وتمارس الدولة هذا الحق عن طريق إدارة أملاك الدولة ، ويثبت هذا الحق للدولة إما في حالة تطبيق إجراء نزع الملكية لتحقيق منفعة عامة فيما أن حتى الإمتياز هو حق عيني عقاري يمنح للمستثمر الحق في إستغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإنه يمكن للدولة أن تنتزع الحق العيني طبقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وتسترجع الأملاك الممنوحة طبقا لأحكام القانون 91-11 المتعلق بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمرسوم التنفيذي له المعدل والمتمم أو في حالة إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية حيث أنه يمكن للدولة أن تسترجع الحق العيني والأمالك السطحية موضوع الإمتياز في حالة تصنيف الأرض كأرض فلاحية وإدماجها في الأراضي القابلة للتعمير أو لأجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الإلتزامات

##### 1. الإلتزام بإعداد عقد الإمتياز:

السبب وراء المانع بإعداد عقد الإمتياز هو تغيير المشرع لنمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من حق الإنتفاع الدائم المكرس بموجب القانون رقم 87-19 إلى حق الإمتياز المكرس بالقانون 03/10 وفق ما نصت عليه المادة 03 و 02 منه بالإضافة إلى أن القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 حدد إجراءات وشروط

<sup>1</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10.

<sup>2</sup> جيلالي بلحاج، المرجع السابق، ص 177.



إعداد عقد الإمتياز الفلاحي سواء للمستثمرين الفلاحين اللذين سبق لهم الإستفادة في ظل قانون 19/87 عن طريق تحويل حق الإنتفاع الدائم والمذكورين في نص المادة 17 من القانون 03/10 وذلك عن طريق إعلان الإمتياز في حالة الأخذ بالشفعة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو الشركاء في الشيوخ إذا ما كانت المستثمرة جماعية طبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وكذلك في حالة منح حقوق الإمتياز المكتسبة عن طريق الشفعة من قبل الديوان عن طريق البيع المزاد العلني في إطار المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي<sup>1</sup>.

## 2. الإلتزام بالتعويض عند إنتهاء عقد الإمتياز

يمتد عقد الإمتياز 40 سنة قابلة للتجديد، وعند إنتهاء المدة ينتهي العقد وذلك في حالة عدم تجديده أو ينتمي العقد بطلب من المستثمر قبل إنتهاء المدة القانونية، أو في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالإلتزامات المفروضة عليه وفق المادة 26 من القانون 03-10 وكل الحالات تلزم الدولة بتعويض المستثمر على جميع الإضافات أو التحسينات التي قام بها في المستثمرة ويتم تحديد التعويض من طرف.

أن تكون الأملاك المسترجعة في حالة جيدة أما في حالة ما إذا كانت الأملاك في حالة سيئة فيتم إقتطاع 10% من التعويض الممنوح كتعويض للدولة عن الحالة للأملاك<sup>2</sup>

<sup>1</sup>بثينة خلافة، مريم حجاجي، المرجع السابق، ص 52-53.

<sup>2</sup>بثينة خلافة، مريم حجاجي، المرجع السابق، ص 53.



## المبحث الثاني: تنفيذ عقد الإمتياز وإنقضاءه على الأراضي الفلاحية في إطار القانون

رقم 03/10

عقد الإمتياز يمنح حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لكل مستثمر تتوافر فيه الشروط اللازمة وفي ظل إحترام آجال وإجراءات دقيقة، نص عليها كل من القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وأن هذا العقد يتكون من وثيقتين أساسيتين ، هما دفتر الشروط النموذجي الموقع بين المستثمر صاحب الإمتياز من جهة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى، والعقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، ولقد أخضع المشرع هذا العقد لإجراء الشهر في المحافظة العقارية وعلى هذا الأساس يتحقق الوجود القانوني للمستثمرة الفلاحية كمطلب أول وإنقضاء عقد الإمتياز الفلاحي ومنازعاته كمطلب ثاني.

قطعات المواشي والدواجن والحقول والبساتين والإستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية، وعليه تصبح الفلاحة مثلها مثل باقي قطاعات الإقتصاد الوطني، الموضوع الحيوي للإستثمارات العمومية والخاصة حيث أنها تتألف من ثلاثة عناصر، أولها الإستثمار أين تصبح الفلاحة نشاطا خاضعا لمنطق الربح والمردودية الإقتصادية ومكلف بالإنتاج المواد والسلع الزراعية الموجهة لتغطية الإحتياجات الضرورية للسوق الوطنية ، أما ثاني عنصر للفلاحة هو المستثمر، أما العنصر الثالث فهو عنصر التمويل الذي يعد المحرك الأساسي لعملية الإستثمار

### أولا: أشكال المستثمرات الفلاحية

إعتمد المشرع الجزائري على مبدأ تجزئة المستثمرات الفلاحية، تقاديا للمشاكل التي خلقها القانون القديم والذي كان يفرض على المنتجين العمل في إطار جماعي، مما سبب خلافات أثرت على مردودية إنقطاع لكن المشرع قيد الخروج من المستثمرة الجماعية في ظل القانون



الجديد ، بموافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تطبيقا للمادة 61 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم.

وقد عبر المشرع عن تجميع الأراضي بعبارة مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، معرفا إياه في الفقرة الثالثة من المادة 16 من القانون رقم 03/10 ومن أهداف سياسة التجميع إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب إستغلالها رشيدا بسبب تشتت القطع، مما يعد تناقضا صارخا مع مبدأ التجزئة الذي أتى به القانون نفسه مستهدفا تقادي الخلافات الداخلية بين أعضاء المستثمرة الواحدة.

### ثانيا: مدى تلاؤم أحكام المستثمرة الفلاحية مع أحكام الشركة المدنية

المستثمرة الفلاحية هي شخص معنوي وعبارة " طبقا لأحكام القانون المدني" فيها إشارة إلى كونها شركة مدنية فضلا عن أن العمل الذي يقوم به المستثمرون الفلاحيون لا يعد عملا تجاريا بل هو عمل مدني حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 25 من القانون التوجيهي الفلاحي رقم 08-16 على : " تكتسي النشاطات الفلاحية الطابع المدني" ورغم أن المشرع الجزائري تعود الإنسياق وراء المشرع الفرنسي الذي إعتبر المستثمرة الفلاحية شركة مدنية للإستغلال الفلاحي إلا أنه لم يأخذ بهذا التكييف<sup>1</sup>

### الفرع الثاني:الإلتزامات المترتبة عن عقد الإمتياز وجزاء الإخلال بها

نص المشرع في المواد من 22 إلى 25 من القانون رقم 10-03 وفي المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على نفس الإلتزامات المفروضة بالقانون رقم 87-19 الملغى، بإنشاء الإلتزام ينفع الأتاوى الذي لم يكن واردا في القانون القديم ضمن إلتزامات المستفيد من حق الإنتفاع الدائم.

<sup>1</sup>سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص226.



### أولاً: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

رغم أن معظم الإلتزامات التي نص عليها القانون رقم 10-03 كانت مفروضة بالقانون رقم 87-19 الملغى إلا أن هذا الأخير تزامن تطبيقه مع الظروف الأمنية الصعبة التي مرت بها البلاد والفوضى التي عمت الجماعات المحلية مما أدى إلى شبه إهمال كلي للمستثمرات الفلاحية، وعدم تفعيل أدوات الرقابة عليها فتعرضت بذلك الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لإنتهاك اتصارفة فكان مصير القانون رقم 87-19 هو الإلغاء وإستبداله بقانون الإمتياز الفلاحي رقم 10-03<sup>1</sup>

وتتمثل إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز في دفع الأتاوي، وإدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا وكذا المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وإستعمال الأملاك السطحية لأغرض فلاحية سبق الإشارة لهم مسبقا.

### ثانياً: جزاء الإخلال بالإلتزامات

يؤدي الإخلال بالإلتزامات إلى قيام المسؤولية الجزائية فمثلا بالنسبة لتغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية تنص المادة 87 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على : " يعاقب بالحبس من 1 سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي

الأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 4 من هذا القانون"، مما يعني أن الإلتزام بإحترام تخصيص الأراضي الفلاحية، ليس مصدره القانون 03-10، فقط بل يجد مصدره أيضا في القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي نص في المادة 14 منه: " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل إستعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية "

<sup>1</sup>المرجع نفسه ، ص 270.



وقد أقر أيضا القانون رقم 10-03 بموجب المادة 28 منها<sup>1</sup> الفسخ الإداري لعقد لإمتياز وهذا كدزاء خطير لإخلال المستثمر بالإلتزامات المفروضة عليه وتتص الفقرة الثالثة من المادة 28 من القانون 10-03 على : " ويكون فسخ عقد الإمتياز قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية " وللأسف رغم مرور عدة سنوات على صدور القانون رقم 10/03 فإنه لا تزال الكثير من المستثمرات الفلاحية لم تتحصل بعد على عقود الإمتياز وبالتالي لم نعثر على أي نموذج لقرار إداري يتضمن فسخ عقد الإمتياز.

### المطلب الثاني: إنقضاء عقد الإمتياز الفلاحي ومنازعاته

إن عقد الإمتياز هو عقد محدد المدة فإنه ينتمي بإنتماء مدته المحددة كما ينتمي أيضا بطريقة أخرى حددها القانون وذلك قبل نهاية مدته

### الفرع الأول: طرق إنقضاء عقد الإمتياز الفلاحي

بإعتبار أن عقد الإمتياز عقد محدد المدة، ففي حالة عدم تجديده ينتهي بطرق محددة قانون وفقا لما نصت عليها المادة 26 من القانون 10-03 إما بالإنتهاء الطبيعي أو العادي لعقد الإمتياز وذلك بإنقضاء مدته، أو بالإنتهاء الغير الطبيعي أو المتيسر ويكون قبل إنقضاء مدته، سواؤ بطلب من صاحب الإمتياز نفسه، أو عند إخلال صاحب الإمتياز بالإلتزاماته<sup>2</sup>

### أولا: النهاية العادية لعقد الإمتياز

القاعدة العامة في العقود الإدارية أنها تنتمي وتزول بأسباب طبيعية وذلك بتحقيق أهدافها عن طريق تنفيذ كل الإلتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا.

<sup>1</sup>المادة 28 من القانون 10-03.

<sup>2</sup>توال يحيواوي، هند بوعموشة، المرجع السابق، ص45.



طبقا للمادة 04 من القانون 03-10 فإنه ينتهي عقد الإمتياز باعتباره من العقود الإدارية نهايته طبيعية وعادية ، ذلك بتنفيذ كل ما تضمنه العقد وقيام صاحب الإمتياز بتنفيذ كل الإلتزامات المترتبة عن العقد تنفيذا كاملا بإنقضاء مدته المحددة في العقد، وهذا في حالة عدم تجديد مدة الإمتياز أما إذا أراد المستثمر صاحب الإمتياز تجديد المدة فيجب عليه أن يعلق عن إرادته في ذلك كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل إنتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326<sup>1</sup> لقد نصت المادة 05 من الأمر 03-10 على أنه يبدأ سريان مفعول الإمتياز من تاريخ شهر عقد الإمتياز في المحافظة العقارية، وعليه مادام عقد الإمتياز مدته محددة مسبقا ومعلومة فإنه ينتهي بإنتهاء مدته دون الحاجة إلى الشهر بالمحافظة العقارية

#### ثانيا: النهاية الغير العادية لعقد الإمتياز

تعرف النهاية أنها غير عادية أو غير طبيعية في حالة ما إذا كانت العقود الإدارية بصفة عامة لمتبقي سارية المفعول حتى تنتهي مدتها وتنقضي إنقضاء عاديا لأسباب عدة ذلك بإتفاق الطرفين المتعاقدين للإدارة المتعاقدة والطرف المتعاقد معها أو بقوة القانون، كما تنتهي بالإرادة المنفردة للإدارة هذا كدراء توفقه على المتعاقد معها.

نصن المادة 26 من القانون 03-10 على أن عقد الإمتياز ينفرد ب'نتهائه الغير العادي بحالات مميزة وردت على سبيل الحصر وهي كالآتي:

#### 1. بإرادة المستثمر صاحب الإمتياز:

لقد ينقضي عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز المنقق عليها، ذلك بناء على رغبة المستثمر صاحب الإمتياز، هذا ما لا نجده في إنتهاء العقد الإداري إذا كان القانون 87-19

<sup>1</sup>المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المرجع السابق.



المتضمن كيفية ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، قد سمح لكل عفو في المستثمرة الفلاحية أن ينسحب من المستثمرة حتى لا تربطه أي علاقة بالإنسحاب ما يقيد من حريته إلى أجل غير محدود لك لجواز ذلك إشتراط أن يمكن هذا العضو عن رغبته في الإنسحاب وأن ينسحب في وقت لائق<sup>1</sup>

رغم هذا إلا أن القانون 03-10 لم يرقم بوضع أي شرط للمستثمر صاحب الإمتياز لإنهاء العقد، ماعدا تقديم إشعار بالإنسحاب قبل مدة 12 شهرا على الأقل وفقا لما ورد في دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية الخاصة

## 2. المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية:

جاء في نص المادة 22 و 23 من القانون 03/10 وجوب المستثمرين أصحاب الإمتياز تسيير مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية وفي حالة كانت المستثمرة الفلاحية جماعية يتعين على أعضائها إبرام إتفاقية فيما بينهم ملزمة بالنسبة لهم وغير ملزمة للغير تحدد كيفية إدارة المستثمرة وكذا تحديد المهام وعمليات الإستغلال، وتعيين شخص منهم يمثلهم أمام الجهات القضائية وايضا كيفية توزيع المداخل وتقسيم الأرباح والفوائد، ولكن قد يخل المستثمرون أصحاب الإمتياز بالتزاماتهم سالفه الذكر مما يؤدي إلى نشوء نزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية<sup>2</sup>

## 3. المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير:

تنشأ هذه المنازعات بالإخلال في الإلتزامات العقيدة التي مصدرها عقد يبرمه المستثمر صاحب الإمتياز مع الغير من أجل مباشرة إستغلال المستثمرة وتسييرها سواء كان الطرف الثاني في العقد شخص طبيعي أو إعتباري خاضع للقانون الخاص، وكذا تنشأ هاته المنازعات بدون وجود علاقة تعاقدية فيكون مصدرها الإخلال بالإنسحاب قانوني فاي شخص

<sup>1</sup> محمد بوركي، المستثمرات الفلاحية في التشريع ، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر، ص 41.

<sup>2</sup> بثينة خالفة، مريم حجاجي، المرجع السابق، ص 62.



يسبب ضرر للغير يلتزم بالتعويض عن الضرر الملحق وقيمة التعويض تتحدد بعد التأكد من العلاقة السببية بين الخطأ والضرر<sup>1</sup>

### ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تعد المحكمة الإدارية الجهة القضائية الابتدائية المختصة في الفصل في جميع المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز الفلاحي التي تكون أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيها، وذلك بسبب إعتقاد الجزائر على المعيار العفوي في تحديد النزاع الإداري، ولعل أهم النزاعات التي يختص بها القاضي الإداري تتمثل فيما يلي:

#### 1. دعوى الإلغاء:

دعوى الإلغاء هي إجراء قانوني يتمثل في دعوى قضائية يطلب الطاعن بمقتضاها من القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا مراقبة مشروعية قرار إداري، كما عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحدد قانونا<sup>2</sup>.

ومنه يمكن القول أن سلطات القاضي الإداري في هذه الدعوى تنحصر في البحث في مشروعية القرار الإداري والحكم بإلغاء في حالة عدم مشروعيته وعليه فإن دعوى الإلغاء تهدف إلى تحقيق إحترام مبدأ .

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص291.

<sup>2</sup>عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دراسة تشريعية.



## خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا في هذا الفصل إلي تسليط الضوء على مختلف الآثار القانونية التي تترتب عن عقد الإمتياز الفلاحي وذلك أن إستغلال العقار الفلاحي هو حق ليس مطلق بل تدخل عليه قيود زيادة فرضت على أطراف عقد الإمتياز إلتزامات أخذت طابع، الإلتزام التعاقدي وذلك في القانون 03/10 وكذا المرسوم التنفيذي 326/10.

وتطرقنا أيضا للإنقضاء عقد الإمتياز وذلك حسب الحالة الطرق العادية والطرق الغير العادية، وكذا المنازعات التي يختص فيها القضاء والعادي من منازعات داخل المستثمرة أو بين أحضانها والمنازعات خارج المستثمرة الفلاحية أي بين المستثمرة والغير وهناك منازعات تكون الدولة طرفا فيما بإعتبارها صاحبة الرقابة والمالكة للعقار الممنوح وتكون هذه المنازعات من إختصاص القضاء الإداري.

# الختامة



## خاتمة

بعد دراستنا للموضوع، نجد أن وضعية العقار الفلاحي في الجزائر وطريقة تنظيمه تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم في حد بعيد في تطور الإقتصاد الوطني، فهو عنصر أساسي في تنظيم وتحقيق التماسك الإجتماعي والإنتعاش الإقتصادي لكونه مصدر الثروة الغذائية وهو السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، غير أن تنظيم وتسيير هذا العقار أفرز مجموعة من الإشكالات وفوض في إستغلاله هذا إلى جانب وجود التناقض والتطبيق غير السليم للنصوص القانونية المنظمة له.

فأتجه المشرع نحو نمط جديد يهدف إلى تثمين الأرض وعدم إهمالها والحفاظ على طابعها الفلاحي والزيادة في مردود الإنتاج تلبية لحاجيات الأفراد وتحقيق الأمن الغذائي، وذلك بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق مؤقت تحت مسمى عقد الإمتياز الذي كرسه المشرع في القانون 03/10 ليطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة.

ومن جملة النتائج التي تم التوصل إليها في هذه الدراسة:

- نص المشرع في القانون 03/10 على تحويل حق الإنتفاع الدائم الذي كان منصوص عليه في أحكام القانون 19/87 إلى حق عيني مؤقت، ومنح هذا الحق في شكل عقد إداري يتضمن مجموعة من الحقوق والإلتزامات التي يتوجب على طرفي العقد التقيد بها تحت طائلة فسخ العقد في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز ببند العقد.
- القانون 03/10 لم يصحح المشكل الأساسي في القانون 19/87 والمتمثل في عدم إنسجام أصحاب المجموعات الإستثمارية فيما بينهم .
- يمنح حق عيني عقاري بمقابل إشارة سنوية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بموجب عقد الإمتياز كما منح المشرع المستثمر صاحب الإمتياز حق إستغلال وحق إستعمال على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة لها.



ومن خلال ما تم التطرق إليه يمكننا تقديم الإقتراحات التالية:

- التطبيق الفعلي للرقابة الدائمة للعقار الفلاحي على أرض الواقع
- المتابعة الدائمة من طرف الهيئات المخولة لمدى تقييد المستثمر الفلاحي بدفتر الشروط
- إنشاء هيئات محلية على مستوى البلديات من أجل متابعة الفلاحين في عملية الإستغلال



# قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع:

أولاً-المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 52/90 المؤرخ في 10 رجب 1988 الموافق ل 6 فبراير 1990 يحدد كفيات تطبيق المرسوم رقم 170/88 المؤرخ في 13-9/1988 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لتعاونية الخدمات الفلاحية جريدة رسمية رقم 06 بتاريخ 07-02-1990.
2. المرسوم التنفيذي رقم 96-64 المؤرخ في 07 رمضان 1416 الموافق ل 27 يناير 1996 يحدد إطار تنظيم المهن الفلاحية المشتركة ، جريدة رسمية رقم 15 مؤرخة في 28-02-1996.
3. المرسوم التنفيذي 97-484 مؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق ل 15/12/1997 يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية .
4. المرسوم التنفيذي 97-484 مؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق ل 15/12/1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 83 بتاريخ 17/12/1997.
5. المرسوم التنفيذي 97/490 مؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق ل 20/12/1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 84 بتاريخ 21/12/1997.
6. المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 84 سنة 1997.
7. المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16/9/2003 المحدد لشروط وكفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني.
8. المرسوم التنفيذي 92/289 المؤرخ في 5 محرم عام 1413 الموافق ل 06 يوليو 1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكفيات إكتسابها.
9. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق ل 23-12-2010 المحدد لكفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
10. المرسوم التنفيذي رقم 90/50 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل 6 فبراير 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية، الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 19/87.



## قائمة المصادر والمراجع:

11. المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 10 رجب عام 1410 الموافق ل06 فبراير سنة 1990 يحدد كفاءات تطبيقات المادة 28 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8/12/1987 الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية رقم 06 بتاريخ 1990/02/7.
12. المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 7 رمضان عام 1416 الموافق ل27 يناير 1996 يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الإعتراف لصفة الفلاح وكفاءاته ، جريدة رسمية رقم 07 بتاريخ 1996/01/18.
13. المرسوم التنفيذي رقم 52/89 المؤرخ في 12 رمضان عام 1409 الموافق ل18 أبريل سنة 1989 يتضمن تعديل ، القانون الأساسي للمزارع النموذجية، جريدة رسمية رقم 16 بتاريخ 1989/04/19.

### ثانيا-القوانين:

1. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم تم إلغائه.
2. القانون رقم 16/08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ب03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي.
3. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 19/11/1990 المعدل بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995.
4. القانون رقم 19/87 تم إلغائه بالقانون 03/10.
5. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل13 أوت 1983 يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.
6. القانون رقم 83/ 724 المؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1404 الموافق ل10 ديسمبر سنة 1983 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83/ 18 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1403 الموافق ل13/08/1983 يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.
7. المادة الأولى من الأمر 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد رقم 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.
8. الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.



## قائمة المصادر والمراجع:

9. الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد78 المؤرخة في 30-09-1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد رقم 31 المؤرخة في 13/05/2007.
10. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم .
11. راجع المواد 16-17-18، من القانون 19/87.
12. القرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012 الذي يحدد كفايات إعلان الترشح ومعايير إختيار المترشحين لإمتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة ج ر ، عدد44 المؤرخ في 15/09/2013.

### ثالثا-الكتب :

1. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 5، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر .
2. صاففة خيرة، سنوسي علي، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي المجلد السادس، العدد الأول، سنة 2022، تيارت.
3. معافة خيرة، سنوسي علي، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري.
4. بن روقيه بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية .
5. إسماعيل شامل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002.
6. الملحق 3 من دفتر الشروط المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد79 سنة2010.
7. عامر ساسية، عقد الإمتياز وفقا للقانون رقم 03/10 ، جامعة سعد دحلب لسنة الجامعية 2011-2012.

### رابعا-المذكرات :

1. بثينة خلافة، مريم حاجي، إستغلال الأراضي الفلاحية في إطار عقود الإمتياز - دراسة مقارنة- مذكرو لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة قالمة2022-2023
2. طيب قبائلي، إستغلال العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز في القانون ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والإقتصادية ، المجلد57، العدد02، جامعة بجاية 2020.



## قائمة المصادر والمراجع:

3. فاطمة الزهراء لعمارة، عقد إمتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2016-2017.
  4. فرشة كمال، فراحي عماد الدين ، إستغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الإمتياز وفقا للقانون 10-03 ، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، جامعة ريج بوعريريج، الجزائر، العدد الثاني، مارس 2020.
- الجرائد و المجلات:**

1. أمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية، عدد 49 معدلة ومتممة بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي 2011 ، الجريدة الرسمية .
2. كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد الشروط الرسمية، العدد 46 المؤرخ في 15/08/2010.
3. المجلة القضائية لمجلس الدولة العدد رقم 05 سنة 2004 منشورات الساحل الجزائر.

# فهرس المحتويات



## فهرس المحتويات:

شكر وعران	
01	مقدمة.....
الفصل الأول: الإطار القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر	
05	تمهيد.....
06	المبحث الأول: التطور التاريخي لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر.....
06	المطلب الأول: مرحلة استغلال العقار الفلاحي قبل وبعد الاستقلال.....
06	الفرع الأول: مرحلة قبل الاستقلال 1962.....
10	الفرع الثاني: مرحلة بعد الاستقلال.....
15	المطلب الثاني: التطور التاريخي بصدور القانون 16/08.....
16	الفرع الأول: مفهوم عقد الإمتياز.....
19	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.....
22	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.....
22	المطلب الأول: أطراف ونطاق تطبيق عقد الامتياز.....
22	الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز.....
25	الفرع الثاني: نطاق تطبيق عقد الامتياز.....
27	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لدفتر شروط عقد الامتياز.....
27	الفرع الأول: مفهوم دفتر الشروط.....
28	الفرع الثاني: مضمون دفتر الشروط المتعلق بعقد الامتياز الفلاحي.....
31	خلاصة الفصل.....
الفصل الثاني: هيئات الرقابة والمنازعات المتعلقة بعقد الامتياز	
32	تمهيد.....



33	المبحث الأول: هيئات الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية.....
33	المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
33	الفرع الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
34	الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
36	المطلب الثاني: إنقضاء عقد الإمتياز الفلاحي .....
36	الفرع الأول: طرق إنقضاء عقد الإمتياز الفلاحي.....
40	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن نهاية عقد الامتياز.....
43	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية.....
43	المطلب الأول: مجال اختصاص القضاء في منازعات استغلال الأراضي الفلاحية
43	الفرع الأول: مجال اختصاص القضاء العادي.....
46	الفرع الثاني: مجال اختصاص القضاء الإداري.....
48	المطلب الثاني: منازعات الإمتياز الفلاحي.....
48	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
50	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
53	خلاصة الفصل.....
54	خاتمة.....
56	قائمة المصادر والمراجع.....
62	فهرس المحتويات.....
64	ملخص.....

## الملخص:

تركز المذكرة على أهمية تنظيم عقود الامتياز بطريقة تحقق التوازن بين حقوق وواجبات الأطراف، وتشجيعا لاستثمار في القطاع الزراعي، وضمان استدامة استخدام الأراضي الفلاحية بما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة ويعزز الأمن الغذائي، وتعتبر هذه العقود أداة فعالة لدعم القطاع الزراعي إذا ما تم تنظيمها وإدارتها.

## Abstract:

This these emphasizes the importance of structuring concession contracts to achieve a balance between the rights and responsibilities of the parties involved. It aims to encourage investment in the agricultural sector and ensure the sustainable use of agricultural lands to contribute to sustainable development and enhance food security Well-organized and managed contracts are seen as an effective tool to support the agricultural sector.