

شهادة نشر

يفيد مدير مؤسسة البدر الساطع للطباعة والنشر الكاتبة بالعلمة-سطفى والمتخصصة في نشر الكتب والمصنفات، أن الدكتورة **بوعكة كاملة**، قد نشرت كتابا تحت عنوان: **النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر-التحديات والرهانات-**

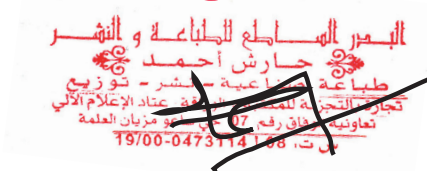
عدد صفحاته 405، قد طُبِعَ ونشر بالبدر الساطع للطباعة والنشر، ط 1، 2025.

تحت الرقم: ر.د.م.ك 9-79-552-9969-978

وبعد إجراء التعديلات الموافقة لقواعد النشر في المؤسسة، تم طباعته ونشره.
وقد قدمت هذه الشهادة للدكتورة **بوعكة كاملة** بتاريخ: 2025/05/25، لاستعمالها في إطار ما يسمح به القانون.

توقيع وختم

دار البدر الساطع للطباعة والنشر



النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر التحديات والرهانات

كتاب جماعي



عنوان الكتاب: النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر
-التحديات والرهانات-

إسم المؤلف: تأليف جماعي

الطبعة الأولى: 2025

كل الحقوق
محفوظة

© البدر الساطع للطباعة و النشر

ISBN: 978-9969-552-79-9

الإيداع القانوني: ماي 2025

رئيسة مشروع الكتاب الجماعي:

د / عوابد شهرزاد

رئيس اللجنة العلمية:

د / لعموري سعيدة

نائب رئيس اللجنة العلمية:

د / زروق نوال

المشرف العام للمشروع:

د / داهل وافية

أعضاء اللجنة العلمية للكتاب

أ.د. خرشي إلهام	أ.د. خلاف ورده
أ.د. باطلي غنية	أ.د. زايدي أمال
أ.د. صفو نرجس	أ.د. كسال عبد الوهاب
د. بن دعاس سهام	د. حورية واسع
د. نوال زروق	د. كوسة جميلة
د. حمود صبرينة	د. ملعب مريم
د. قنوفي وسيلة	د. مهني ورده
د. لرقط سميرة	د. سقني فاكية
د. لعقابي سميحة	د. غربي نجاح
د. قلو ليليا	د. بلهامل عبد الفتاح
د. معمري نصر الدين	د. مخلوفي أمينة
د. مخنفر محمد	د. ريمان حسينة
أ.د. سامية خواترة	أ.د. ثوابتي ريمة إيمان سرور
أ.د. بلعيساوي محمد الطاهر	أ.د. عماروش سميرة
أ.د. غبولي منى	د. برارمة صبرينة
د. بن سيدهم حورية	د. بيزات صونية
د. قرماش كاتبة	د. صلاب سيد علي
د. خرموش اسمهان	د. داهل وافية
د. ظريف قدور	د. ناصري مريم
د. قرقور نبيل	د. أمينة كوسام
د. سعيدة لعموري	د. قريدي سامي
د. شاكري سميرة	د. جبابة عمار
د. مشري سلمى	
د. كسكاس أسماء	

النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر - التحديات والرهانات -

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
12-7	ديباجة الكتاب
37-13	د. لعموري سعيدة الآليات القانونية الإدارية لحماية العقارات الفلاحية في التشريع الجزائري
56-38	د. قريدي سامي دور العقار الفلاحي في تحقيق التنمية في الجزائر
72-57	د. لنقار بركاهم مكانة الشراكة والتنازل في استثمار العقار الفلاحي
103-73	د. لعجال ذهبية عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري
119-104	د. خضار فايزة استثمار العقار الفلاحي و دوره في تحقيق التنمية المستدامة
147-120	د. بوقرقور منال عقد الامتياز كنمط مستحدث لاستغلال العقار الفلاحي
168-148	د. بن خديم إشراق د. بوشيربي مريم الإطار المؤسسي لترقية الاستثمار الفلاحي «الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نموذجا»
187-169	د. بوعكة كاملة النظام القانوني لعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ومعوقاته
211-188	د. شطبي سامي د. حفاظي سعاد الطرق القانونية لإستغلال الاراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري

النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر -التحديات والرهانات-

243-212	إشكالية التعدي على العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة بالبناء والتجزئة: بين الاطلاق والتقييد القانوني	د. بيزات صونية
273-244	Possession claims as a civil protection mechanism for private agricultural property	د. بلمر داسي رفيقة
296-274	الحماية القانونية للعقار الفلاحي وآليات استغلاله في التشريع الجزائري	د. عوابد شهرزاد
321-297	آليات حماية العقار الفلاحي من الأضرار الماسة به في التشريع الجزائري	د. بركات عماد
356-322	الاختصاص القضائيّ بالفصل في منازعات الامتياز الفلاحيّ في القانون الجزائريّ	د. لعلامة زهير
383-357	التحول الرقمي في العقار الفلاحي: الزراعة الرقمية نموذجا	د. حمود صبرينة
405-384	رقمنة القطاع الفلاحي في الجزائر -دراسة لأهم التطبيقات والمنصات المستحدثة لرقمنة القطاع-	د. بن عبيد سهام

النظام القانوني لعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ومعوقاته

The Legal System of the Concession Contract as a Mechanism for Exploiting Agricultural Land in Algerian Legislation and Its Obstacles



الأستاذة بوعكة كاملة

جامعة محمد بوضيافة المسيلة الجزائر

الملخص:

تهدف الورقة البحثية الموسومة بـ « النظام القانوني لعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ومعوقاته » إلى تحديد ماهية عقد الامتياز تعريفه وخصائصه وأطرافه وإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 19/87 إلى حق الامتياز المؤقت بموجب القانون 03/10 حيث أحدث المشرع نمطا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة حيث حرص على أنه لا يمكن استغلال هذه الأراضي إلا في شكل امتياز وهو نمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي و التطرق إلى معوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي وتعميمها على كامل التراب الوطني .

الكلمات المفتاحية: عقد الامتياز . ; المستثمر الفلاحي ; الأراضي الفلاحية ; الأملاك

الخاصة للدولة.

Abstract :

“Agricultural Land in Algerian Legislation and Its Obstacles,” aims to define the nature of a concession contract, its definition, characteristics, and parties, and the procedures for converting the permanent

usufruct right under Law 87/19 into a temporary concession under Law 10/03. The legislator created a new model for exploiting agricultural lands belonging to private national property, ensuring that these lands can only be exploited in the form of a concession. This is a new model for exploiting agricultural property. The paper also addresses the obstacles to preparing agricultural concession contracts and their implementation throughout the country.

Keywords: agricultural land ; state-owned property ; .agricultural investor
;Concession contract

مقدمة

يحوز موضوع الاستثمار في القطاع الفلاحي أهمية كبرى لما للأرض من فاعلية في إحداث التغيير وخلق موارد بديلة وتمثل مصدرا استراتيجيا واقتصاديا إذا تم استغلالها أحسن استغلال باعتبارها ثروة وطنية من أجل تحقيق أمن غذائي وعدم ترك الأرض بورا. سعى المشرع إلى إيجاد سياسة عقارية فلاحية للوصول إلى الاستقرار والحفاظ على الأملاك الوطنية بما يخدم التنمية الاقتصادية في الدولة ، حيث عرف القطاع الفلاحي مرحلتين هامتين كانت المرحلة الأولى من الاستقلال إلى سنة 1987 التي تم فيها اعتماد آلية التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية وأيلولة الأملاك الشاغرة إلى ملكية الدولة⁽¹⁾ وصدر قانون الثروة الزراعية في 1971 أما المرحلة الثانية فكانت بصدر القانون 87/19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الذي تبنى فيه المشرع الجزائري حق الانتفاع الدائم حيث تخلت الدولة عن تسيير الفلاحي حيث جاء في نص المادة السادسة من القانون 19/87 على أنه « تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة » ، وترك المبادرة في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بصدر قانون التوجيه العقاري 90/29 الذي يهدف إلى إعادة الأراضي المؤممة إلى أصحابها ولكن نظرا لإهمال كبير من طرف الفلاحين وعدم استغلال الأراضي الفلاحية وغياب الرقابة الإدارية كان لزاما البحث عن الحلول وإصلاح الوضع الذي آل إليه العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب القانون 08/16⁽²⁾ المؤرخ في 3 أوت سنة 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الذي يشكل اللبنة الأساسية والقاعدة المرجعية لسياسة الفلاحة الريفية وتحديد عناصر توجيهها والمساهمة في تحسين الأمن الغذائي واثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية وتحول حق الانتفاع الدائم المحدد ب

(1) عايلي رضوان ايت حمودة كهينة ، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة

الحقوق والعلوم الإنسانية المجلد الثاني عشر ، العدد الثالث، 2019 ص 11.

(2) القانون 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 ، الصادرة بتاريخ 10

أوت 2008 .

99 سنة فيما بعد إلى حق الامتياز ويرتكز على مبدأ تأجير الأرض من الدولة⁽³⁾ حيث نصت المادة 17 منه « يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك للأمالك الخاصة للدولة تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي » ، حيث أحدث المشرع نمطا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة حيث حرص على أنه لا يمكن استغلال هذه الأراضي إلا في شكل امتياز وهو نمط جديد لاستغلال العقار الفلاحي من خلال تسوية العقار الفلاحي المنتج الذي يتربع على مساحة 25 مليون هكتار موزعة على كامل التراب الوطني وتم تجسيد المجهودات بصدور القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010⁽⁴⁾ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المادة الثالثة منه حيث تم إلغاء العمل بقانون الانتفاع الدائم رقم 19/87⁽⁵⁾ وهو ثورة في المجال القانوني والاقتصادي من أجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على المجموعة الوطنية المتعلقة بالأمالك الوطنية⁽⁶⁾ بما يخدم التنمية الاقتصادية في الدولة حيث الذي أضاف جملة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك المشتركة للأمة ضمن رؤية اقتصادية من أجل استغلال هذه الأراضي الفلاحية بفضل نظام تشريعي وديناميكي إلى عصرنه استغلال وتشجيع الاستثمار الدائم وتكثيف الزراعة مع إعطاء المستثمرين الجزائريين وسائل رفع الإنتاج وتحسين المداخيل حيث نصت المادة الأولى منه على النطاق القانوني لتطبيق نصوص القانون والآليات الواجب إتباعها وكيفية وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أما المادة الثانية منه

(3) عايلى رضوان ايت حمودة كهينة ، مرجع سابق ، ص 14.

(4) القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ج ر عدد 46 المؤرخ في 18 أوت 2010.

(5) القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل 8 ديسمبر 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وتم إلغاء هذا القانون بالقانون 03/10

(6) بريك الزويير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر 01 ، السنة الجامعية 2014-2015 ص 06

فقد نصت أن مجال تطبيق هذا القانون يكون منحصرًا أساسًا على الأرض وعلى الأملاك السطحية للأراضي الفلاحية وكذا المرسوم التنفيذي 10/326 المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي يمنح عقد الامتياز بشروط خاصة .

وللإحاطة بموضوع الورقة البحثية نطرح الإشكالية التالية : كيف عالج المشرع الجزائري آلية عقد الامتياز الفلاحي بموجب القانون 03/10 ؟ وماهي معوقات تحويل عقود الامتياز؟

وللإجابة على الإشكال المطروح تم اعتماد المنهج الوصفي واستعمال أدواته في تعريف عقد الامتياز وخصائصه وكذا المنهج التحليلي القائم على عرض وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بعقد الامتياز .

المبحث الأول

تعريف عقد الامتياز وخصائصه

نظرا للأهمية الإستراتيجية والاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي صدر في ظل تدابير القانون 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي يشكل قاعدة مرجعية للتنمية الفلاحية وكرس الامتياز كنمط حصري باستغلال الأراضي الفلاحية حيث وضع القانون لسنة 2010 حدا للتنازل عن العقار العمومي وتراجع عن حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز الذي أصبح يحكم المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية من أجل الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة وتبنى في مادته الثالثة أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة الثانية أعلاه⁽⁷⁾.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز:

نظرا للأهمية الإستراتيجية والاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي صدر في ظل تدابير القانون 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الذي يشكل قاعدة مرجعية للتنمية الفلاحية وكرس الامتياز كنمط حصري باستغلال الأراضي الفلاحية حيث وضع القانون لسنة 2010 حدا للتنازل عن العقار العمومي وتراجع عن حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز الذي أصبح يحكم المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية من أجل الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة وتبنى في مادته الثالثة أن الامتياز يشكل نمط استغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة الثانية أعلاه⁽⁸⁾.

(7) علال قاشي، تحول استغلال العقار الفلاحي من حق الانتفاع الدائم الى أسلوب الامتياز الفلاحي، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية العدد الرابع، لسنة 2020، ص 297

(8) علال قاشي، تحول استغلال العقار الفلاحي من حق الانتفاع الدائم الى أسلوب الامتياز الفلاحي، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية العدد الرابع، لسنة

-التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

ظهر هذا النوع من العقود في نهاية الثمانينات في فرنسا سنة 1987⁽⁹⁾ وهو إسناد استغلال أموال عامة أو خاصة تابعة للدولة لأحد الأشخاص من القانون الخاص لمدة محددة ومقابل إتاوة معينة واختلف الفقه في إعطاء تعريف شامل لهذا العقد فهناك من يرى وعلى رأسهم الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرفق العام فضلا على الشروط التي يتضمنها عقد الامتياز⁽¹⁰⁾ وهناك من عرفه بأنه «اتفاق تكلف بمقتضاه الإدارة شخصا طبيعيا أو اعتباري بتأمين تشغيل مرفق عام وباعتباره أسلوبا للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق ». وعرفه عصمت عبد الله الشيخ بأنه « اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور وعلى نفقته وتحت مسؤولية وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة مقابل الاذن لهذا الفرد أو الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة على صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق »⁽¹¹⁾.

وهناك من عرفه بأنه من العقود الإدارية التي بموجبها تخول جهة إدارية شخص طبيعي أو معنوي تسيير مرفق عام خلال مدة صحيحة نظير دفع مقابل وبذلك فهو طريقة

2020، ص 297

(9) بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 12

(10) صاففة خيرة سنوسي علي، عقد الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الأول، لسنة 2022، ص 118.

(11) بريك الزوبير مرجع سابق ص 13.

لتسيير المرافق»⁽¹²⁾ عرفه البعض الآخر بأنه عقد تكلف بموجبه الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية شخصا طبيعيا لاستغلال ملكيتها خلال مدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية»⁽¹³⁾.

التعريف القانوني لعقد الامتياز:

عرف المشرع الجزائري الامتياز بموجب الأمر 13/96 المؤرخ في 15 يونيو 1996 المتعلق بقانون المياه⁽¹⁴⁾ بأنه « يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية » وبالرجوع للقانون رقم 16/08 في المادة الثالثة فقرة 02 نصت على مايلي « الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية » .

أما القانون رقم 03/10 في المادة الرابعة فقد نصت على أن عقد الامتياز هو « العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية » وعليه الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة هو حق عيني عقاري يتقرر لمدة 40 سنة قابلة للتجديد وأن هذا الحق قابل للنقل والتوريث والحجز عليه ورهنه ونزعه للمنفعة العامة وفقا للمواد 4 و 12 و 13 و 14 و 14 و 24 و من القانون 03/10 سالف الذكر حيث يلاحظ أن المشرع واكب التطورات الاقتصادية والنهوض بالتنمية الاقتصادية الشاملة من أجل عصرنه وسائل

(12) علال قاشي، مرجع سابق، ص 298

(13) نفس المرجع .

(14) الأمر 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 37، الصادر في 16/06/1996.

الانتاج والتشجيع على الاستثمار في القطاع الفلاحي للشخص الطبيعي والمعنوي ذو الجنسية الجزائرية طبقا للمادة 19 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي كما أن مدة استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 03/10 محددة ب 40 سنة قابلة للتجديد . أما موضوع عقد الامتياز فبالرجوع لنص المادة الثانية من القانون 03/10 فموضوع هذا العقد ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها والتي كانت خاضعة للقانون 19/87 بموجب المادة الثالثة منه حيث نصت « تتكون الأراضي المشار إليها⁽¹⁵⁾ في المادة الأولى من هذا القانون وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل كما استثنت المادة الثانية الراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل انجاز المهام الموكلة لها وينطبق هذا الوصف على المزارع النموذجية مؤسسات التكوين والبحث معاهد التنمية التي لا يتضمنها عقد الامتياز وسيكون هذا الاستثمار على الأراضي المتوفرة دون المساس بأراضي المنتجين وهذا بهدف استغلال هذه الأراضي الفلاحية استغلال أمثل كما عقد الامتياز يحتوي أحكام تعاقدية وأخرى تنظيمية فالبنود التنظيمية هي تلك التي تتعلق بتنظيم وتسيير المستثمرات الفلاحية ويمكن أن تعدل بصورة انفرادية من قبل الإدارة وبدون استشارة المستثمر الذي يحق له أن يطلب تعويضاً وتعد السلطة المانحة للامتياز دفتر الشروط أما البنود التعاقدية فهي تلك التي تشترط أفضليات مالية ومادية لصالح صاحب الامتياز ولا يمكن تعديلها بصورة انفرادية من قبل الإدارة⁽¹⁶⁾.

المطلب الثاني خصائص عقد الامتياز:

يتميز عقد الامتياز بجملة من الخصائص تستشف من أحكام القانون رقم 03/10 في المواد 16/13/12 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 326/10 وهي كونه عقد إداري ومحدد المدة ويرتب حق عيني عقاري وذو محل معين

(15) بريك الزويير، مرجع سابق، ص 31.

(16) نفس المرجع، ص 118.

-عقد الامتياز ذو طابع إداري محدد المدة :-

فبالرغم من عدم النص على طبيعة العقد إلا أنه فيه سمات العقد الإداري وتكون الدولة طرفا فيه بقصد إدارة مرفق عام وتسييره أي صدوره عن جهة إدارية وتضمن العقد شروط استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص وتظهر نية الإدارة بالأخذ بأساليب القانون العام⁽¹⁷⁾ ويتم العقد بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم والذي تعده الدولة ممثلة من طرف الديوان الوطني للأراضي رقم 326/10 سالف الذكر يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب القانون رقم 03/10 في مادته الرابعة ويكون لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد وليست بصفة آلية مقابل دفع أتاوى سنوية يحدد كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁽¹⁸⁾ ويمكن أن ينتهي حق الامتياز إما بانقضاء المدة في حالة عدم التجديد وفي حالة نزع حق الامتياز للمنفعة العمومية أو بطلب من صاحب الامتياز.

-حق الامتياز ينشئ حق عيني عقاري قابل للنقل والرهن :-

فبالرجوع لنص المادة 12 من القانون 03/10 وهو إمكانية صاحب الحق وهو المنتفع صاحب الامتياز حق استعمال الشئ المرخص به كأصل عام⁽¹⁹⁾ وهو الأراضي الفلاحية والأراضي الأخرى كالبنائات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض وحتى له حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض⁽²⁰⁾ أي رهنه لدى الهيئات المالية بنصه «...يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض...» وهذه المادة تعد خروجاً عن مبدأ كون الراهن يكون مالكا للعقار المرهون حسب المادة 884 فقرة ثانية من القانون المدني فيكون المشرع قد أنشأ نوع جديد من الحقوق

(17) عايلي رضوان ايت حمودة كهينة ، مرجع سابق ، ص 15.

(18) صافّة خيرة، مرجع سابق، ص 121.

(19) بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 35.

(20) علال قاشي، مرجع سابق ص 123

العينية غير تلك المعروفة في القانون المدني ويتعلق بحق الامتياز المنصب على استغلال الأراضي الفلاحية ينتقل الى الورثة⁽²¹⁾ طبقا للمادة 25 من القانون 03/10 فحق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل للورثة ولم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة حالة وجود القصر وبعد انقضاء المدة منذ تاريخ الوفاة ولم تتخذ الإجراءات يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإصدار حكم بسقوط حق الامتياز⁽²²⁾.

ثالثا أطراف عقد الامتياز الفلاحي :

بالرجوع لنص المادة الرابعة من القانون 03/10 فأطراف عقد الامتياز الفلاحي المتمثلة في المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز .

- الطرف الأول المستثمر صاحب الامتياز : بالرجوع للمواد 19/16/07/05 فتمثل الشروط في مايلي:

- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا فحسب المادة 22 من القانون 03/10 فقد اشترطت على المستثمرين إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا ولا يمكن أن يقع هذا الالتزام على شخص معنوي

- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتع بالجنسية الجزائرية .

- أن يكون ذو شرط مهنية و عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية وحائز على عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية ومستوفي لجميع التزاماته ومنها دفع الإتاوة المفروضة .

- أن لا يكون المستثمر قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير طبقا لنص المادة

(21) صافة خيرة وسنوسي علي، مرجع سابق 122

(22) عايلى رضوان مرجع سابق ص 15.

19 من القانون 03/10..

-أن لا يكون من المقصيين بسبب خرقهم لأحكام تشريعية أو تنظيمية أو كان موضوع لإسقاط حق عن طريق القضاء أو تم إلغاء استفادته بموجب قرار من الوالي .

الطرف الثاني وهو الدولة المانحة للامتياز ممثلة من طرف مديرية أملاك الدولة:

حيث تمنح الدولة في عقد الامتياز ممثلة من طرف مديرية أملاك الدولة بموجب المادة السادسة من القانون 03/10 بنصها « تعد إدارة أملاك الدولة باسم المستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة الخامسة أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز » ويعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفتر شروط بعد دراسة الملف حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ويتم توقيعه من طرف المستفيد ومن الديوان ليتم إرساله إلى إدارة أملاك الدولة لتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة فلاحية⁽²³⁾ وبعد ذلك يسجل ويشهر العقد باعتباره يرتب حق عيني حسب المادة 12 من القانون 03/10.

(23) عايلي رضوان، مرجع سابق ، ص 16.

المبحث الثاني :

إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت ومعوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي

تضمن القانون 03/10 إجراءات متعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز حسب مقتضيات المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 10/326 فيجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز⁽²⁴⁾.

-المطلب الأول إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت :

بالرجوع لنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 326/10 فيتعين على كل مستفيد من أعضاء المستثمرات الجماعية أو الفردية الحائز على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار الوالي إيداع ملف يتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عبر الولايات⁽²⁵⁾ باسمه الخاص خلال 18 شهرا من صدور القانون في الجريدة الرسمية ويجب أن يحتوي الملف على مايلي:

-ملئ الاستمارة وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 326/10.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها .

-شهادة فردية للحالة العائلية .

-نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي .

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح

(24) بريك الزويير، مرجع سابق، ص 36

(25) علال قاشي، مرجع سابق، ص 300

المستخرج من مخطط مسح الأراضي .

-تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً للأماكن المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87/19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأماكن الوطنية الذي تم إعداده وفق نموذج محدد .

-محضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة طبقاً للنموذج الملحق بالمرسوم 326/10.

-توكيل يتم إعداده من قبل الورثة لدى الموثق من أجل تمثيل الورثة أمام الديوان⁽²⁶⁾.

وفي حالة انقضاء الأجل المنصوص عليه وهو 18 شهراً وبعد اعذارين متبايعين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر متخلي عن حقوقه وتسترجع إدارة الدولة الأراضي الفلاحية بكل الطرق القانونية⁽²⁷⁾.

-دراسة الملف:

حيث يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز طبقاً للقانون 03/10 ودراسة الملف والتأكد من الوثائق اللازمة والتأكد من هوية المستثمر باتصال مع مصالح أملك الدولة وكذا اللجنة الولائية إذا تطلب الأمر يرأسها الوالي لدراستها ذلك حسب نص المادة 09 من القانون 03/10 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 326/10 ويرسل الوالي محضر اللجنة إلى الديوان الوطني للقيام بالشكليات توقيع دفتر الشروط وإرساله إلى مديرية أملك الدولة وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج بالمرسوم ويرسلها إلى دائرة أملك الدولة ومن ثم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري لشهرها⁽²⁸⁾ ولكن في حالة

(26) بريك زوبير ، مرجع سابق ، ص 37

(27) عابلي رضوان ، مرجع سابق ، ص 17.

(28) بريك زوبير ، مرجع سابق ، ص 38

رفض الملف يقوم الوالي بتبليغ المعني بالأمر عن طريق رسالة مسببة مع نسخة منها الى الديوان الوطني ولطالب الامتياز الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.⁽²⁹⁾

-إعداد عقد الامتياز:-

بالرجوع لنص المادة 06 من القانون 10/03 فتكلف مصلحة إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة وتقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري الذي يتضمن اسم ولقب وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز والحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء ومدة الامتياز وموقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية المبينة في وثيقة جرد الأملاك ويحرر العقد في 3 نسخ تسلم نسختين لغرض التسجيل والشهر العقاري لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإرسال نسخة من العقد إلى المستثمر مع إعفائه من مصاريف إجراءات الشهر والتسجيل العقاري⁽³⁰⁾.

المطلب الثاني معوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي :

بصدور قانون الامتياز الفلاحي رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 تم إلغاء العمل بقانون الانتفاع الدائم رقم 19/87 وتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت لمدة 40 سنة وتم بموجبه إنشاء مستثمرات جديدة. ولكن سجل تأخر كبير لإعداد عقود الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويمكن رد بعضها إلى تقصير المستثمر الفلاحي أو الورثة أو تأخر الديوان الوطني للفلاحة ونذكرها في مايلي :

-تقصير المستثمر الفلاحي وانقضاء الأجل القانوني لتحويل حق الانتفاع الدائم الى

عقد الامتياز

وهذا وفق ما نصت عليه المادة 30 من القانون 10/03 في مدة 18 شهرا لايداع الطلبات وعجز الفلاحين عن تسديد التعويضات المطلوبة ودفع الإتاوات السنوية وتراكم المبالغ .

(29) عايلي رضوان ، مرجع سابق ، ص 18.

(30) مرجع سابق ص 12

-تقاعس الورثة عن تسوية ملف حق الامتياز الخاص بمورثهم فالمستثمرة الفلاحية المكونة من عدة⁽³¹⁾ مستثمرين أصحاب الامتياز لا يؤدي فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو إلى توقف استغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية حسب لمادة 24 من القانون 03/10 سالف الذكر 3

-تأخر الديوان الوطني للفلاحة في معالجة طلب التحويل وكذا تأجيله معالجة ملفات تطلبت إبداء رأي اللجنة الولائية وكذا تأخر الديوان في إرسال بعض الطلبات إلى اللجنة الولائية التي نصت بموجبها المادة 06 من القانون 10/03 على تشكيلتها التي يرأسها الوالي وتعالج الملفات المؤجلة بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012⁽³²⁾.

-تأخر اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات عقود الامتياز لسنوات فآلاف الملفات انتظرت تسويتها على مستوى مديرية أملاك الدولة بسبب عدم اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات عقود الامتياز التي يرأسها الأمين العام للولاية .

-عدم موافقة اللجان الولائية على طلب التحويل فرغم التسهيلات التي جاءت بها التعليمات الوزارية رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 إلا أن العديد من الملفات بقيت عالقة على مستوى اللجان الولائية التي تفتقر لمعايير عناصر التقييم الملائمة قصد دراستها والفصل فيها بكل موضوعية ولذلك صدرت تعليمات وزارية مشتركة جديدة رقم 1808 المؤرخة في 5 ديسمبر 2017 وتتعلق بحالة التنازل عن حق الانتفاع وحالة إبرام المستغلين الأصليين اتفاق مع الغير وحالة اكتساب عدة حصص⁽³³⁾.

(31) هدى بن يوب راضية بن زكري ، معوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد السابع العدد الثاني، لسنة 2024 ص 612.

نفس المرجع ص 614

(32) هدى بن يوب راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 615.

(33)

خاتمة

في ختام هذه الورقة البحثية نخلص إلى النتائج التالية :

- إن هدف المشرع الجزائري من القانون 03/10 وإصداره للمرسوم التنفيذي 326/10 دفع عجلة التنمية ومواكبة التطورات الاقتصادية وحتى إمكانية تصدير المنتوجات الفلاحية وتحقيق الاستقرار الاقتصادي كونها السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي حيث تراجع عن حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87 إلى حق الامتياز المؤقت .

- يعد الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها له ذاتية وخصائص مميزة كونه يرتب حق عيني قابل للتنازل للورثة وأصبح محدد المدة مقدرة ب أربعين سنة قابلة للتجديد بدلا من 99 سنة وعقد اداري وليس حق حتى لا يقع اللبس مع حقوق الامتياز المنصوص عليها في القانون المدني .

- جاء القانون رقم 03/10 بالية عقد الامتياز لينظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وألغى في المادة 34 منه القانون رقم 19/87 كنتيجة لجملة من السلبيات وهي وضعية المستغلين غير المستقرة من إهمال للأراضي الفلاحية والمشاكل الداخلية لأعضاء المستثمرة نتيجة اعتماد العمل الجماعي وغيرها .

- جعل المشرع مدة عقد الامتياز المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مؤقت متخليا عن فكرة تأييد الانتفاع وما يؤخذ على المشرع مساسه بحق مكتسب للفلاحين خاصة حسني النية فيتم المساس بحق ثابت بموجب عقد رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية فلا يجوز المساس بالحقوق المكتسبة عن طريق إهدارها عند إلغاء القانون الذي يكرسها مما دفع في نفوس الفلاحين عدم الثقة والتشكيك في القيمة القانونية لعقودهم .

ونقدم التوصيات الآتية:

- تعزيز الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي وذلك بتعزيز دور الهيئات الرقابية بشكل أكبر ومنها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتفادي سوء استغلال الأراضي الفلاحية وضمان حسن سير استغلالها واستثمارها الذي أنشأه المشرع منذ سنة 1996 بموجب المرسوم التنفيذي 96/87 المؤرخ في 02/24/1996 وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

- تعديل أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 326/10 وجعل كل تصريح كاذب مصيره رفض ملف التحويل وفسخ عقد الامتياز.

- إدراج معايير في القانون 03/10 تتعلق بالأموال السطحية التي يتم تحديد قيمتها من قبل مديرية أملاك الدولة حتى لا يتم فتح الباب لتعسف الإدارة بحجة أن القانون لم يحدد المعايير .

- تكوين قضاة متخصصين في منازعات العقار الفلاحي كون أن آلاف الملفات ل زالت لحد الآن محل نزاع ولا بد من الإسراع في الفصل فيها .

- رغم أن نسبة التقدم في إعداد عقود الامتياز الفلاحي تجاوزت نسبة 96 بالمائة إلا أنها لم تنته كلية وطبقا للإدارة المركزية فقد تكون سنة 2025 هي السنة التي يتم فيها تسوية العقار الفلاحي طبعاً بعد إزالة العراقيل الإدارية المتمثلة خاصة في تأخر اللجنة الولائية والديوان في معالجة الملفات وجميع المعوقات على اختلافها لكونها تؤثر سلباً على تطور قطاع الفلاحة والاقتصاد الوطني .

قائمة المراجع :

- عايلى رضوان ايت حمودة كهينة ، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية المجلد الثاني عشر ، العدد الثالث، 2019.
- القانون 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 ،المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 ،الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008
- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ج ر عدد 46 المؤرخ في 18 أوت 2010.
- القانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق ل8 ديسمبر 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وتم الغاء هذا القانون بالقانون 03/10
- بريك الزوبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2014-2015 .
- علال قاشي، تحول استغلال العقار الفلاحي من حق الانتفاع الدائم الى أسلوب الامتياز الفلاحي ،مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية العدد الرابع، لسنة 2020 .
- صاففة خيرة سنوسي علي ،عقد الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس ،العدد الأول، لسنة 2022،
- الأمر 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996 المتضمن قانون المياه ،ج ر عدد 37، الصادر في 16 /06/1996.
- هدى بن يوب راضية بن زكري ، معوقات إعداد عقود الامتياز الفلاحي المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد السابع العدد الثاني، لسنة 2024.